



RESOLUCIÓN N° 807-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de septiembre de 2019

VISTO:

El Expediente N°. 149-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **41 817,98 m²**, denominado **Parcela 5**, ubicado al Sur Este de la ciudad de Ilo, a la margen derecha de la Carretera Binacional PE-36 (Tramo Desvío Ilo – Aeropuerto Ilo), altura del Km 40.2 aproximadamente, en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua; el cual forma parte de un ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la Partida N°. 11019397 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, Oficina Registral de Ilo y anotado con CUS N° 101457, en adelante “el predio”; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N°. 29151 aprobado por Decreto Supremo N°. 019-2019-VIVIENDA, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “el TUO”); Decreto Supremo N°. 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N°. 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N°. 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, conforme al artículo 47° y al literal a) del artículo 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N°. 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), corresponde a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

3. Que, de acuerdo con los artículos 32°, 33°, 74° y 75° de “el Reglamento”, concordado con los numerales 5.1, 6.1.2 y 6.1.13 de la Directiva N°. 001-2016/SBN que regula los “Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por Resolución N°. 048-2016/SBN publicada el 6 de julio de 2016, modificada por Resolución N°. 031-2018/SBN, publicada



el 9 de abril de 2018, (en adelante "la Directiva N°. 001-2016"), la venta por subasta pública de los predios del Estado, tramitada y sustentada por la SBN, será aprobada por resolución de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, debiendo contar previamente con la conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, respecto a la decisión de vender el predio.

4. Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48° de "el Reglamento", concordado con el segundo párrafo del numeral 5.5 de las disposiciones generales de "la Directiva N°. 001-2016": todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, no limitan su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta, en las bases administrativas de la subasta pública, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

5. Que, de conformidad con la normativa referida en el numeral precedente, mediante Informe de Brigada N°. 1576-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2018 (fojas 68), se concluyó, entre otros, que el área de mayor extensión (641 623,90 m²) de la cual forma parte "el predio", es un bien de titularidad del Estado Peruano, representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes estatales.

6. Que, habiéndose determinado la titularidad a favor del Estado, esta Subdirección emitió en el Informe de Brigada N°. 1658-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2018 (fojas 93) y ficha de análisis costo-beneficio (fojas 99), concluyéndose, entre otros, respecto de "el predio" que: **i)** su uso potencial es para *Vivienda – Huerta*, con el cual se prevé alternativas de inversión debido a las condiciones físicas que presenta; **ii)** el acto por subasta pública ofrece mejores resultados en el corto plazo, en rentabilidad y en beneficios Económico-Sociales al Estado; y, **iii)** con el fin de maximizar el rendimiento económico-social se incorpora al Portafolio Inmobiliario del Estado "el predio".

7. Que, de conformidad con el numeral 6.1.2¹ de "la Directiva N°. 001-2016" mediante Informe N°. 002-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2019 (fojas 59), se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, la propuesta para su venta por subasta pública, con la finalidad de obtener su conformidad, adjuntando la documentación sustentatoria correspondiente a la que hace referencia el numeral 6.1.1² de "la Directiva N°. 001-2016". Siendo que, mediante Memorandum N°. 00009-2019/SBN del 4 de febrero de 2019 (fojas 103), el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de "el predio", procediéndose con aperturar el Expediente N°. 149-2019/SBNSDDI.

¹ **6.1.2 Conformidad de la venta por el Titular del Pliego**

El área competente de la entidad eleva la documentación señalada en el numeral 6.1.1 de la presente Directiva, a fin que el titular priorice el procedimiento para la venta y se continúe el trámite del mismo.

En los procedimientos a cargo de la SBN, la SDDI eleva la documentación antes indicada al Superintendente para la conformidad de la venta del predio vía subasta pública.

El Superintendente procede a evaluar los predios propuestos para su venta en subasta pública y, de ser el caso, dará la conformidad para dicha venta, teniendo en cuenta las políticas del Estado sobre gestión del territorio, conforme a la atribución conferida en el ROF de la SBN, la que será comunicada a la SDDI.

(...)

² **6.1.1 Identificación y evaluación de predios de libre disponibilidad.**

El área competente de la entidad selecciona de oficio los predios de libre disponibilidad de su propiedad que serán propuestos para la venta por subasta pública, y organiza la documentación sustentatoria correspondiente, la cual debe incluir cuando menos: a) Informe que contiene aspectos de la titularidad y libre disponibilidad del predio; b) Ficha Técnica; c) Partida Registral; d) Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva; e) Certificado de parámetros urbanísticos, en caso de existir; f) Documento de valor referencial; y, g) Ficha de análisis costo beneficio, conforme al Anexo N° 3. En los procedimientos a cargo de la SBN, la SDDI es la unidad competente para efectuar dichas actividades."



RESOLUCIÓN N° 807-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, de acuerdo con el segundo párrafo del numeral 5.7 de las disposiciones generales de "la Directiva N°. 001-2016": "El precio base será el del valor comercial determinado en la tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú (...)", por lo que a efectos de determinar el valor comercial de "el predio", mediante Memorando N°. 1116-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de abril de 2019 (fojas 123), se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas que efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial del mismo; para lo cual, se adjuntó, entre otros, la documentación técnica correspondiente.



9. Que, en ese contexto mediante Oficio N°. 034-2019/SBN-OAF-SAA del 23 de mayo de 2019 (fojas 158), se solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, efectúe la tasación comercial, entre otros, de "el predio". En atención a ello, mediante Oficio N°. 1735-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 13 de agosto de 2019 (S.I. N°. 26854-2019) (fojas 169), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación Comercial de "el predio" del 21 de julio de 2019, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 239 214,10 (Doscientos Treinta y Nueve Mil Doscientos Catorce y 10/100 Dólares Americanos).



10. Que, mediante Informe de Brigada N°. 943-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2019, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio" (fojas 198).

11. Que, respecto de "el predio", en el presente expediente obran los documentos que hace referencia el numeral 6.1.9) de "la Directiva N°. 001-2016", entre otros, documento de respuesta a la consulta sobre zonificación y vías (fojas 41); partida registral (fojas 79); memoria descriptiva (fojas 86); ficha técnica (fojas 87); el plano perimétrico-ubicación (fojas 160); y, tasación (fojas 170).

12. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N°. 1004-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019 (fojas 206), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N°. 1036-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019 (fojas 203) (en adelante "el Informe"), así como las diversas consultas efectuadas a las entidades correspondientes, el cual señala lo siguiente:



12.1. "El predio" cuenta con un área de **41 817,98 m²**, es de propiedad del Estado, representado por la SBN, el cual forma parte de un ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, en la Partida N°. 11019397 del Registro de Predios, Zona Registral N°. XIII- Sede Tacna, Oficina Registral de Ilo y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N°. 101457.

Al respecto, es preciso indicar que “el predio” se encuentra en proceso de independización, ingresado con Oficio N°. 2700-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 201), a la Oficina Registral de Ilo, y se viene tramitando bajo el título N°. 2019-1959272.

12.2. Según la evaluación realizada en “el Informe” y de lo visualizado en las bases temáticas de la SBN y de Geo Portales WEB de diversas entidades públicas se ratifica que **no** existe afectación de zona de concesión minera³, arqueológica, monumento arqueológico prehispánico⁴, líneas de transmisión, subestaciones, centrales convencionales, centrales no-convencionales, sistemas eléctricos críticos, instalaciones de transmisión críticas, instalaciones de generación críticas, proyectos de líneas de transmisión, proyectos de centrales de energía⁵, áreas naturales protegidas, derechos de ANP, ecorregiones, zonas de amortiguamiento, zonas prioritarias y zonificación ANP⁶, zonas de riesgo de desastres⁷ y con predios rurales referidos por el Organismo de la Propiedad Informal⁸.



12.3. Mediante el Oficio N. 562-2018-INGEMMET/DC del 02 de agosto de 2018, con (S.I. N° 28498-2018) (fojas 20), emitido por Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, corroborado con “el Informe”, se concluyó que el área matriz de la que forma parte “el predio” no se encuentra superpuesto con Concesiones Mineras vigentes o en trámite.

12.4. Mediante Oficio N°. 900664-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC ingresado el 13 de setiembre de 2018 (S.I. N°. 33799-2018) (fojas 27), La Dirección General de Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura, informó que el área matriz que involucra a “el predio” no se encuentre superpuesta gráficamente con algún monumento arqueológico prehispánico, información que se ratificó en “el Informe”, según lo visualizado en el Geoportal del SIGDA (Sistema de Información Geográfica de Arqueología).



12.5. “El predio” cuenta con dos tipos de zonificación ZPA- Zona de Protección Ambiental, con zonificación específica ZPAL (Zona de Protección Ambiental de Laderas), y Zona de Reglamentación Especial – ZRE, según la evaluación realizada en “el Informe”, considerando lo referido por la Municipalidad Provincial de Ilo, Mediante Oficio N°. 1726-2018-SG-MPI, presentado el 24 de setiembre de 2018 (S.I. N°. 35111-2018) (fojas 41).

12.6. “El predio” no se superpone con propiedad del Proyecto Especial Regional Pasto Grande, conforme lo señalado por el referido proyecto mediante Oficio N°. 524-2018-GG-PERPG/GRM, presentado el 23 de julio de 2018 (S.I N°. 27201-2018) (fojas 15); sin embargo, de la evaluación realizada en “el Informe” se advierte que se encuentra totalmente superpuesto con la zona de influencia de dicho proyecto.



12.7. Mediante Oficio N°. 1530-2018-A-MPI presentado el 18 de setiembre de 2018 (S.I. 34404-2018) (fojas 29), la Municipalidad Provincial de Ilo, informó que el predio matriz que involucra “el predio” no está declarado como zona de riesgo no mitigable, además, en cuanto a los niveles de riesgo, señala que no se encuentra incluido dentro de los sectores críticos ante desastres; sin embargo está calificado como peligroso/altamente peligroso.

³ Geo Portal WEB GEOCATMIN - Ruta: <http://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/index.html>

⁴ Geo Portal Web SIGDA - Ruta: <http://www.sigda.cultura.gob.pe>

⁵ Geo Portal Web OSINERGMIN - Ruta: <http://www.osinergmin.gob.pe/empresas/electricidad/Paginas/mapaMT/index.html>

⁶ Geo Portal Web SERNANP - Ruta: <http://geo.sernanp.gob.pe/geoserver/principal.php>

⁷ Geo Portal Web CENEPRED – Ruta: <http://sigrid.cenepred.gob.pe/sigrid/>

⁸ Geo Portal Web SICAM – Ruta: <http://catastro.cofopri.gob.pe/sicam/>



RESOLUCIÓN N° 807-2019/SBN-DGPE-SDDI

12.8. De “el Informe” se advierte que “el predio” se encuentra ubicado a 5.46 Km aproximadamente de la Falla Chololo, y a 876.38 m de un agrietamiento considerado de alto riesgo en caso de que ocurra un evento sísmico severo; por lo que, se debe considerar lo señalado en “el Informe” sobre la existencia de Fallas Geológicas Activas en el Distrito de Ilo”, respecto a que los daños graves usualmente están restringidos a una zona angosta de hasta 5 km de ancho a lo largo de la falla, rupturas subsidiarias pueden ocurrir hasta 10 km distantes de la falla principal, por consiguiente para la identificación de obras ingenieriles se debe considerar la localización de las fallas geológicas; por tanto, se recomienda realizar el análisis sísmico determinístico en caso de realizarse obras ingenieriles.



12.9. Que, “el predio” ha sido revisado en el Mapa de Peligros (PAT-12) del Plan de Acondicionamiento Territorial de la provincia de Ilo, el cual advierte que se encuentra a 876,38 metros aproximadamente de un agrietamiento, considerado de alto riesgo en caso de que ocurra un evento sísmico severo.



12.10. El predio” se encuentra a 706 ml aproximadamente del eje central de la línea férrea de la empresa Souther Perú Copper Corporation y que contrastado con el plano diagnostico N°. 2506-2018/SBN-DGPE-SDDI, donde se ha graficado el límite de servidumbre de 20 metros a cada lado de la línea férrea y la zona de influencia de ferrocarril de 100 metros de ancho a cada lado de la zona de ferrocarril, se descarta alguna afectación con la línea férrea, servidumbre, y zona de influencia, según se advierte en “el Informe”.

12.11. De acuerdo a inspección de campo realizada el 09 de mayo de 2018, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0279-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 87), y de “el Informe”, “el predio”: **i)** se encuentra libre de ocupación, no desarrollándose actividad alguna en su interior, no existiendo elemento físico alguno que impida el libre acceso; **ii)** no cuenta con servicios básicos (luz, agua, desagüe); sin embargo, su entorno más cercano cuenta con alguno de estos servicios, por lo que, es factible su instalación; y **iii)** el suelo es de textura arcillosa – arenosa y cuenta con una topografía con superficies planas, ligeramente inclinada con pendiente menor al 12 % aproximadamente.



12.12. Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, y el aplicativo SINABIP, no se advierte superposición de “el predio” con proceso alguno; dicha información ha sido corroborada por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia con el Memorando N°. 01325-2019/SBN-PP del 19 de agosto de 2019 (fojas 197).

12.13. Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1036-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019, revisada la base gráfica referencial de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que no existen pedidos en calificación ni en trámite, sobre actos de disposición o administración respecto de “el predio”.

13. Que, en ese sentido ha quedado determinado en el presente procedimiento que: i) “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad de acuerdo a la normativa descrita en el cuarto considerando de la presente resolución; ii) la venta por subasta pública de “el predio” es el acto más beneficioso económica y socialmente para el Estado; y iii) que el Superintendente Nacional de Bienes Estatales ha otorgado su conformidad; por lo que corresponde aprobar la venta por subasta pública de “el predio”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, Informe de Brigada N° 1036-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1004-2019/SBN-DGPE-SDDI;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la venta por subasta pública del predio de propiedad del Estado, que a continuación se señala, estableciéndose como precio base para la subasta pública el valor comercial que se indica en su descripción:

DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m ²)	PRECIO BASE
Parcela 5, ubicada al sureste de la ciudad de Ilo, a la margen derecha de la carretera Binacional PE-36 (Tramo desvío Ilo-Aeropuerto Ilo), altura del Km 40,2, distrito de Ilo.	Distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua	Estado Peruano CUS N°. 101457	Partida N° 11019397 O.R. Ilo (Predio Matriz)	41 817,98 m ²	US\$ 239 214,10

Regístrese y Comuníquese.-
POI 20.1.4.11



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
 Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
 SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES