

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 815-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de septiembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° .142-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 26 546,58 m², denominado Parcela 1, ubicado al Sureste de la Ciudad de Ilo a la margen izquierda de la carretera PE-36 (Tramo desvío Ilo – Aeropuerto Ilo) altura del Km 40.1 en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida N°. 11022636 de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N°. XIII-Sede Tacna, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N°. 133765, 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°. 725-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2018 (fojas 80), se concluyó, entre otros, que el área de mayor extensión (105 017,89m²) de la cual formó 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 el Informe de Brigada N°. 804-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio del 2018 (fojas 103) y ficha de análisis costo-beneficio (fojas 108), concluyéndose, entre otros que: **i)** su uso potencial es para Vivienda-Huerto, con posible uso agrícola, huerta familiar, plantaciones frutales y otros; **ii)** el acto por subasta pública genera ingresos económicos ampliamente favorables para el Estado, obteniéndose resultados positivos económicos y sociales, siendo el acto con mayor rentabilidad en el corto plazo; 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 del 2019 (fojas 71), 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 04 de febrero del 2019 (fojas 111), el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose con aperturar el Expediente N°. 142-2019/SBNSDDI.

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*

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° 815-2019/SBN-DGPE-SDDI

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 3 de abril del 2019 (fojas 115), 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 126), 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 del 2019 (S.I. N°. 26854-2019) (fojas 135), la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación Comercial de "el predio" del 21 de julio del 2019, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 136 686,65 (Ciento Treinta y Seis Mil Seiscientos Ochenta y Seis con 65/100 Dólares Americanos).

10. Que, mediante Informe de Brigada N°. 935-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto del 2019 (fojas 168), esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio".

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, documentos de respuesta a la consulta sobre Zonificación y Vías (fojas 20); el plano perimétrico-ubicación (fojas 96); memoria descriptiva (fojas 97); partida registral (fojas 124); tasación (fojas 136); y, ficha técnica (fojas 98).

12. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N°. 1006-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de septiembre del 2019 (fojas 189), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N°. 1019-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019 (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 26 546,58 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida Registral N°. 11022636 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N°. XIII, Sede Tacna (fojas 124), y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N°. 133765.

12.2. "El predio" no se superpone con Líneas de Transmisión de Alta Tensión (OSINERGMIN), Áreas Naturales Protegidas (SERNANP), zonas de riesgo no mitigable (SIGRID), ni con áreas donde se adviertan posesiones informales cuya evaluación se encuentra bajo la competencia de COFOPRI, conforme se advierte



de la consulta realizada a las bases temáticas de la SBN y de los Geo Portales Web de diversas entidades públicas, según “el Informe”.

- 12.3. Según lo señalado en el Oficio N°. 454-2018-INGEMMET/DC presentado el 20 de junio de 2018 (S.I N°. 22822-2018) (fojas 13) por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, el área matriz de la que formó parte “el predio” no se superpone con Concesiones Mineras vigentes o en trámite, información que ha sido corroborada con la evaluación realizada en “el Informe”.



- 12.4. Mediante Oficio N°. 1079-2018-SG-MPI remitido por la Municipalidad Provincial de Ilo el 21 de junio del 2018 (S.I. N°. 23167-2018) (fojas 20), informó respecto del área mayor de la que formó parte “el predio”, entre otros, que: se encuentra fuera del área de expansión urbana, no formando parte de la zonificación aprobada; por lo que, conforme se concluye en “el Informe”, el referido predio no cuenta con zonificación.

- 12.5. Según lo señalado en el Oficio N°. 900329-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC (fojas 27), presentado el 02 de julio de 2018 (S.I N°. 24264-2018), emitido por La Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, el área matriz de la que formó parte “el predio” no se superpone con Monumento Arqueológico Prehispánico alguno, información que ha sido corroborado en “el Informe”.



- 12.6. “El predio”, no está declarado como zona de riesgo no mitigable, no obstante se encuentra calificado de tipo peligroso y de riesgo alto, conforme a lo indicado por la Municipalidad Provincial de Ilo, mediante Oficio N°. 1132-2018-A-MPI, presentado el 04 de julio de 2018 (S.I N°. 24692-2018) (fojas 29), información que ha sido corroborada con el Mapa de Peligros (PAT-12) y Mapa de Nivel de Riesgo de Áreas Críticas ante Desastres Naturales (PAT-13) del Plan de Acondicionamiento Territorial de la referida Comuna, conforme consta en “el Informe”.

- 12.7. “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 41); sin embargo, de la evaluación realizada en “el Informe” se advierte que se encuentra totalmente superpuesto con la zona de influencia de dicho proyecto.



- 12.8. Según lo señalado en el Oficio N°. 867-2019-A-MPI presentado el 24 de junio de 2019 (S.I N°. 20661-2018) (fojas 127), emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo, el “el predio” recae en su totalidad sobre el Área de Amortiguamiento Lomas de Ilo (VIIIb9). Asimismo, el referido Oficio hace referencia a la Vía de Integración Provisional (cuyo eje sería 23.40 ml), y a la Vía Urbana Principal (cuyo eje sería 34.50 ml); sin embargo, de la evaluación realizada en “el Informe” se concluye que “el predio” no se superpone las referidas Vías.

- 12.9. El predio” se encuentra a 570 metros 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”.

- 12.10. De “el Informe” se advierte que “el predio” se encuentra ubicado a 3,57 Km aproximadamente de la Falla Chololo, y a 850 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



RESOLUCIÓN N° 815-2019/SBN-DGPE-SDDI

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.



- 12.11.** De acuerdo a la inspección ocular del 08 de mayo del 2018, según se advierte de la Ficha Técnica N°. 0130-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2018 (fojas 98) y de “el Informe”, “el predio”: **i)** presenta suelo de textura arcillosa-arenosa, de topografía con superficies planas, ligeramente inclinada con pendiente menor a 10 % aprox., y en la zona sur presenta canto rodado con una excavación de 5 m de profundidad aprox. que abarca un área de 600 m² ; **ii)** se encuentra desocupado, salvo la presencia de un cerco de palos de madera con alambre de púas de 251,40 m de longitud aprox. que corre paralelo por todo el lado este de la parcela; **iii)** 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, **iv)** se accede por la Av. Panamericana Sur, altura del Óvalo Terminal Terrestre Municipal de Ilo (margen derecho, siguiendo la dirección este), entrando por la Carretera Binacional hasta llegar a “el predio”.

- 12.12.** Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en “el Informe”, y de acuerdo a lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante Memorándum N°. 01325-2019/SBN-PP del 19 de agosto del 2019, “el predio” no se superpone con proceso judicial alguno (fojas 167).

- 12.13.** Conforme consta en “el Informe” (fojas 186), 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° 1019-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre del 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1006-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre del 2019;



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
Al sureste de la Ciudad de Ilo, a la margen izquierda de la carretera PE-36 (Tramo Desvío Ilo – Aeropuerto Ilo) altura del Km 40.1.	Distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua	Estado Peruano CUS N°. 133765	Partida N°. 11022636 O.R. Ilo	26 546,58 m ²	US\$ 136 686,65

Regístrese y Comuníquese.-
POI N° 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