



RESOLUCIÓN N° 937-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 521-2019/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **25 946,51 m²**, denominado Parcela 4, 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 39,8 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° 11022639 del Registro de Predios, Zona Registral N° XIII, Sede Tacna, Oficina Registral de Ilo, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 133771, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”); 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”, 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 (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 13 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”: *“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, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.”*

5. Que, de acuerdo con el segundo párrafo del numeral 5.5 de las disposiciones generales de “la Directiva N° 001-2016”: *“La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten el predio estatal, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, no limita su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta y en las bases de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad”.*

6. Que, de acuerdo con el numeral 6.1.2 de las disposiciones específicas de “la Directiva N° 001-2016” *“(…) 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 (…)*”.

7. Que, mediante Informe de Brigada N° 369-2019/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril de 2019 y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, se concluyó, entre otros, que la venta por subasta pública ofrece beneficios económicos inmediatos altamente ventajosos, por lo que, se recomienda la venta de “el predio” mediante dicho acto (fojas 122).

8. Que, mediante Informe N° 009-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2019, esta Subdirección solicitó al Superintendente Nacional de Bienes Estatales la conformidad de venta por subasta pública, entre otros, de “el predio”, de acuerdo con el primer párrafo del numeral 6.1.1¹ de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 92).

9. Que, mediante Memorándum N° 00051-2019/SBN del 30 de mayo de 2019, el Superintendente en mención otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a generar el Expediente N° 521-2019/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2² y 6.1.4³ de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 130).

10. Que, de acuerdo con el 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 (…)*. En ese sentido, a fin de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Oficio N° 037-2019/SBN-OAF-SAA del 03 de junio de 2019, se solicitó a la Dirección General de Políticas

¹ 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; y, f) Documento de valor referencial; y, g) Ficha de análisis costo beneficio, conforme al Anexo N° 3 (...).

² “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 (...).”

³ “Con el memorando de conformidad para la venta, en los procedimientos a cargo de la SBN, o con el memorando de priorización de actividades, para el caso de los procedimientos a cargo de las demás entidades públicas, el área competente procede a abrir el expediente administrativo (...).”





RESOLUCIÓN N° 937-2019/SBN-DGPE-SDDI

y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, efectúe la tasación comercial, entre otros, de “el predio” (fojas 138).

11. Que, mediante Oficio N° 1735-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 13 de agosto de 2019 (S.I N° 26854-2019), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite entre otros, el Informe Técnico de Tasación de “el predio”, que tiene fecha de tasación 21 de julio de 2019, en el cual se indica que el valor comercial del mismo asciende a US\$ 112 776,62 (Ciento Doce Mil Setecientos Setenta y Seis con 62/100 Dólares Americanos) (fojas 146 y 147).

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 938-2019/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 175).

13. Que, cabe señalar que en el expediente del visto obran los documentos que hace referencia el numeral 6.1.9 de “la Directiva N° 001-2016”, entre otros, la partida registral, el plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, documento que informa sobre la zonificación, tasación y ficha técnica de “el predio” (fojas 87, 115, 116, 139, 147 y 188).

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 1135-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 192), el cual señala lo siguiente:

14.1. “El predio” cuenta con un área de 25 946,51 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 11022639 del Registro de Predios, de la 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° 133771. Asimismo, según se advierte de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.

14.2. Según lo advertido del plano catastral minero remitido por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET con Oficio N° 697-2019-INGEMMET/DC presentado el 11 de setiembre de 2019 (S.I N° 30125-2019) que contiene la respuesta, entre otros, del “el predio”, y conforme consta en el Informe de Brigada N° 1149-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, “el predio” no se superpone con derecho minero titulado o en trámite (fojas 180 y 189).

14.3. Según lo señalado en: i) el Oficio N° 900329-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC 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, que contiene la respuesta a la consulta de un área de mayor extensión que involucra a “el predio”, y ii) el Informe de Brigada N° 1149-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, “el predio” no se encuentra superpuesto con zonas arqueológicas (fojas 23 y 189).



- 14.4. "El predio" no se superpone con áreas naturales protegidas, líneas de transmisión eléctrica ni comunidades campesinas, según la verificación en las bases temáticas de la SBN y de los diversos Geo Portales WEB de diversas entidades públicas, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 1149-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 189).
- 14.5. Según lo informado por: **i)** la Dirección General de Caminos y Ferrocarriles del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, mediante Oficio N° 635-2018-MTC/14 presentado el 14 de setiembre del 2018 (S.I. N° 33856-2018), y **ii)** la Municipalidad Provincial de Ilo, mediante Oficio N° 867-2019-2019-A-MPI presentado el 24 de junio de 2019 (S.I. N° 20661-2019), respecto al ancho de la vía que colinda con "el predio" (Vía de Integración Provincial Sector Ceticos-Ilo o Ruta Nacional N° PE-36); y conforme consta en el Informe de Brigada N° 1149-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, "el predio" no se superpone con derecho de vía (fojas 44, 139 y 189).
- 14.6. Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1149-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, "el predio" se superpone en un área aproximada de 11 161,92 m² (43%), con la zona de influencia de la vía férrea Ilo – Fundición, cuyo uso se encuentra restringido, siendo permitidas determinadas obras y actividades, conforme lo regula el artículo 19 del Reglamento Nacional de Ferrocarriles, aprobado mediante Decreto Supremo N° 032-2005-MTC, el cual señala, que:

"(...)

En la zona de Influencia del ferrocarril sólo son permitidas las obras y actividades que se indican a continuación, a partir de las distancias, medidas desde el límite de la zona del ferrocarril, que se señalan (Anexo N° 1):

- a) Desde el límite de la zona del ferrocarril:
- Construir muros, cercos o edificaciones, de altura no mayor a 2.50 m. sin salida hacia la vía férrea y de material no inflamable.
 - Construir vías públicas.
 - Hacer zanjas o canales hasta de 3 m. de profundidad, siempre que no comprometan la estabilidad de la vía férrea.
 - Colocar postes y/o torres.
 - Construir o colocar canaletas o tuberías elevadas.
 - Realizar actividades agropecuarias.
- b) Desde 10 m. del límite de la zona de ferrocarril:
- Efectuar acopio de materiales, herramientas, equipos y productos relacionados con actividades agropecuarias.
 - Plantar árboles.
 - Construir muros, cercos o edificaciones hasta de 5 m. de altura con salida hacia la vía férrea.
- c) Desde 20 m. del límite de la zona del ferrocarril:
- Efectuar excavaciones con profundidad mayor de 3 m. siempre que no se utilicen explosivos ni se comprometa la estabilidad de la vía férrea.
- d) Desde 100 metros del límite de la zona del ferrocarril:
- Sin restricciones (...)"

- 14.7. "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); sin embargo, de la evaluación realizada en el Informe de Brigada N° 1149-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, se advierte que se encuentra totalmente superpuesto con la zona de influencia de dicho proyecto (fojas 37 y 189).

- 14.8. Mediante Oficio N° 867-2019-A-MPI presentado el 24 de junio del 2019 (S.I. N° 20661-2019), la Municipalidad Provincial de Ilo informó, entre otros, que "el predio" se ubica fuera del ámbito de estudio del Plan Director de la Ciudad de Ilo, por lo que, remitió información del Plan de Acondicionamiento Territorial, precisando que "el predio" se ubica en "Área de Amortiguamiento Lomas de Ilo - VIII b" (fojas 139).





RESOLUCIÓN N° 937-2019/SBN-DGPE-SDDI

Al respecto, conforme se indica en el Informe de Brigada N° 1149-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, las zonas que se detallan en un "Plan de Acondicionamiento Territorial" no corresponden a una "Zonificación", de conformidad con los artículos 15⁴ y 99⁵ del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, por lo que, se colige que "el predio" no presenta zonificación.

14.9. "El predio" no está declarado como zona de riesgo no mitigable, no obstante, se encuentra calificado de tipo peligroso y de riesgo alto, conforme 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), 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 de Brigada N° 1149-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 25 y 189).

14.10. Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1149-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, "el predio" se encuentra ubicado a una distancia aproximada de 1.4 a 3.2 Km de la Falla Geológica Chololo y a 310 metros aproximadamente de un agrietamiento, considerado de alto riesgo en caso de que ocurra un evento sísmico severo.

Asimismo, en el citado informe se indica que de acuerdo a lo informado por la Dirección de Geología Ambiental y Riesgo Geológico del INGEMMET, mediante Oficio N.° 035-2019-INGEMMET/DGAR presentado el 07 de febrero del 2019 (S.I. N.° 03766-2019), la Falla Chololo es altamente vulnerable en caso se reactive su estructura, y usualmente los daños están restringidos a una zona angosta de hasta 5 km de ancho a lo largo de la falla y rupturas subsidiarias pueden ocurrir hasta 10 km distantes de la falla principal, por lo que, dicha entidad recomienda que para la identificación de obras ingenieriles se debe considerar la localización de las fallas geológicas con cada uno de sus segmentos, así como seguir los lineamientos establecidos en las Normas de Seguridad Estructural de Edificaciones (fojas 69 y 189).

14.11. De acuerdo a la inspección ocular realizada el 02 de octubre de 2019, según se advierte de la Ficha Técnica N° 248-2019/SBN-DGPE-SDDI y del Informe de Brigada N° 1149-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, "el predio": **i)** se encuentra parcialmente ocupado por dos módulos de ladrillo de concreto y techo de calamina, que encierran un área de 43,82 m²

⁴ El Plan de Acondicionamiento Territorial, es el instrumento técnico - normativo de planificación física integral en el ámbito provincial que orienta y regula la organización físico - espacial de las actividades humanas en cuanto a la distribución, categoría, rango jerárquico y rol de los centros poblados en los ámbitos urbano y rural.

⁵ La zonificación es el instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano (...).



aprox. (representa el 0.17% de “el predio”); **ii)** en la zona norte se advierte desmonte y una tranquera de 6.80 metros de longitud, que no limita su acceso; **iii)** presenta una topografía con superficies planas a ligeramente inclinadas con pendiente menor al 10% aproximadamente; y **iv)** se accede por Av. Panamericana Sur, altura del ovalo Terminal Terrestre Municipal de Ilo, entrando por la Carretera Binacional hasta llegar a “el predio”.

14.12. Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1149-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre 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 trámite ni pendientes de atención, sobre actos de disposición o administración respecto de “el predio” (fojas 189).

14.13. Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el Informe de Brigada N° 1149-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, no se advierte superposición de “el predio” con proceso judicial alguno; sin embargo, de acuerdo con lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante Memorando N° 01556-2019/SBN-PP del 23 de setiembre de 2019, sobre el predio matriz que involucra a “el predio”, recae la investigación preliminar seguida ante la Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Ilo, sobre usurpación contra Gerardo Alberto Rosas Hurtado, Fabio Ninaja Roque, Walter Chambi Condori y Rene Churacutipa Pacohuanaco (fojas 186).

15. 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 y quinto 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)** 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, el T.U.O de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA 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° 1149-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, y el Informe Técnico Legal N° 1135-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 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	PRECIO BASE
Parcela 4, ubicada al sureste de la Ciudad de Ilo a la margen izquierda de la carretera PE-36 (Tramo Desvío Ilo – Aeropuerto Ilo) altura del Km 39,8.	Distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua	Estado Peruano CUS N° 133771	Partida N° 11022639 O.R. Ilo	25 946,51 m ²	US\$ 112 776,62

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

