



RESOLUCIÓN N°942-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 260-2018/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la Resolución N° 613-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2018 (en adelante "la Resolución"), que aprueba la venta por subasta pública del predio de 2 259,08 m², ubicado entre el cuartel Tarapacá y el Cementerio General de Ilo (Cementerio San Gerónimo), 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° 11021532 del Registro de Predios, Zona Registral N° XIII- Sede Tacna, Oficina Registral de Ilo y anotado con CUS N° 115040, en adelante "el predio"; y, el Expediente N° 795-2018/SBNSDDI que corresponde a la ejecución de la subasta del mismo; 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 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."

4. Que, de acuerdo con el segundo párrafo del numeral 5.5 de las disposiciones generales de la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre de disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 048-2016/SBN, publicada el 06 de julio de 2016, modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, publicada el 13 de abril de 2018 (en adelante "la Directiva"): *"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*

5. Que, conforme se advierte de los numerales 5.9¹ y 6.2.4², literal i) de "la Directiva", la venta por subasta pública de un predio puede tener hasta una tercera convocatoria, siendo que al haber quedado desierta su subasta, se rebajará el 5% del precio base en segunda y tercera convocatoria.

6. Que, de acuerdo con el numeral 5.7 de "la Directiva": *"El precio base será el del valor comercial determinado en la tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú (...). Por otro lado, según lo establecido en el numeral 6.1.7 de "la Directiva", a criterio de la entidad propietaria, puede disponerse la actualización de la tasación antes del vencimiento del plazo de ocho (08) meses de vigencia de la valorización.*

7. Que, mediante Resolución N° 613-2018/SBN-SGPE-SDDI de fecha 27 de agosto del 2018, en adelante "la Resolución", se aprobó la venta por subasta pública de "el predio", fijando como su precio base la suma de US\$ 424 059,62 (Cuatrocientos Veinticuatro Mil Cincuenta y Nueve con 62/100 Dólares Americanos), siendo ofertado en su primera convocatoria en la II subasta pública 2018, la cual fue publicada el 28 de agosto de 2018, quedando su venta desierta, según consta en el Acta N° 06-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2018 (fojas 50).

8. Que, al haber quedado desierta la venta por subasta pública de "el predio", se dispuso efectuar su segunda convocatoria, ofertándose el mismo en la I Subasta Pública 2019, estableciéndose como su precio base la suma de US\$ 402 856,64 (Cuatrocientos Dos Mil Ochocientos Cincuenta y Seis con 64/100 Dólares Americanos), conforme se advierte en la Resolución N° 150-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2019, que aprobó las Bases Administrativas de dicho procedimiento, cuya convocatoria fue publicada el 13 de febrero de 2019, quedando su venta desierta, según consta en el Acta N° 04-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2019 (fojas 126).

9. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 1156-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 174), el cual señala lo siguiente:

9.1 Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1165-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, esta Subdirección consideró pertinente solicitar una nueva valuación comercial de "el predio", a efectos de ser ofertado por tercera vez en una convocatoria de subasta pública. 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 y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento- MVCS, efectúe la tasación comercial, entre otros, de "el predio" (fojas 140).

¹ En el caso de lotes cuya subasta haya quedado desierta, se rebajará el 5% del precio base en segunda y tercera convocatoria. Los lotes declarados en abandono no sufrirán rebaja alguna.

² La venta por subasta pública puede tener hasta una tercera convocatoria, luego de la cual, en caso que no se hubiere vendido el predio, la SDDI o quien haga sus veces en el caso de otras entidades, dará por concluido el procedimiento, pudiendo iniciarse posteriormente un nuevo trámite de venta (...)





RESOLUCIÓN N° 942-2019/SBN-DGPE-SDDI

- 9.2 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 de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación de “el predio”, teniendo como fecha de tasación el 23 de julio de 2019, en el que se señala que el valor comercial de “el predio” asciende a US\$ 70 725,00 (Setenta Mil Setecientos Veinticinco con 00/100 Dólares Americanos), siendo que mediante Informe de Brigada N° 914-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2019, esta Subdirección dio conformidad a la referida valuación comercial (fojas 164).

Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1165-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, no corresponde rebajar el 5% del precio base de “el predio” en su tercera convocatoria a subasta pública, toda vez que a la fecha cuenta con una nueva valuación comercial, de acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente. En consecuencia, se debe modificar “la Resolución” en el extremo referente a su valorización comercial, siendo éste el nuevo precio base de “el predio”.

- 9.3 “El predio” no se superpone con zona arqueológica, monumento arqueológico prehispánico, concesión minera, líneas de transmisión eléctrica, áreas naturales protegidas, zonas de riesgo de desastres ni con predios rurales referidos por el Organismo de la Propiedad Informal, según la verificación en las bases temáticas de la SBN y de los diversos Geo Portales WEB de las diversas entidades públicas, conforme a lo señalado del Informe de Brigada N° 1165-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, por lo que “el predio” sigue manteniendo dichas condiciones, señaladas en “la Resolución”.

- 9.4 De acuerdo a la inspección ocular realizada el 2 de octubre de 2019, según se advierte de la Ficha Técnica N° 250-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 171) y del Informe de Brigada N° 1165-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 172), “el predio”: *i)* se ubica al sur del Cementerio General de Ilo- Cementerio San Gerónimo, altura del Cuartel Tarapacá y la Línea Férrea Ilo – Fundición; *ii)* corresponde a una zona de expansión urbana, de topografía ligeramente plana y suelo con presencia de montículos de afloramiento rocoso; *iii)* se encuentra libre de ocupación, parte del mismo viene siendo usado como terminal o paradero de buses de transporte urbano; *iv)* se accede desde la avenida Andrés Avelino Cáceres en sentido de sur a norte, girando en dirección este a la altura del club Tusan Beach, continuando por la vía de ingreso al Cementerio San Gerónimo, hasta cruzar la línea férrea Ilo - Fundición, siguiendo hacia el sur por un camino carrozable hasta llegar al predio; y, *v)* no cuenta con servicios básicos.

De acuerdo a lo expuesto, se advierte que “el predio” se sigue manteniendo libre de ocupación, conforme se indicó en “la Resolución”.

- 9.5 Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1165-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, revisada la base gráfica de solicitudes de ingreso de esta Superintendencia y el JMAP, se ha verificado que no existe solicitud alguna para el



otorgamiento de algún acto de administración o disposición, en trámite o pendiente de atención (fojas 172).

9.6 Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el Informe de Brigada N° 1165-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorándum N° 01556-2019/SBN-PP recibido el 23 de setiembre de 2019, respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno (fojas 169 y 172).

10. Que, habiéndose determinado que el valor comercial consignado en “la Resolución” ha variado a la fecha, corresponde aprobar su modificación en tal extremo y señalar dicho valor como su precio base, conforme se señala en el numeral 9.2 del noveno considerando de la presente Resolución, para su tercera convocatoria a subasta pública.

De conformidad con lo dispuesto en 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° 1165-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019, y el Informe Técnico Legal N° 1156-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Aprobar la modificación de la Resolución N° 613-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2018, que aprueba la venta por subasta pública de “el predio”, respecto al extremo referido a su valorización comercial, conforme se detalla en el numeral 9.2 del noveno considerando de la presente Resolución.

Siendo que se ha modificado la valorización comercial de “el predio”, la descripción del mismo será la siguiente:

DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO	PRECIO BASE
Terreno ubicado entre el Cuartel Tarapacá y el Cementerio General de Ilo (Cementerio San Gerónimo), altura de la Línea Férrea Ilo – Fundición.	Distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua.	Estado Peruano CUS N° 115040	Partida N° 11021532 O.R. Ilo	2 259,08 m ²	US\$ 70 725,00

Regístrese y Comuníquese. -
POI 20.1.4.13



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