



RESOLUCIÓN N° 386-2016/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 01 de julio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 198-2016/SBNSDDI, que contiene información técnica legal que sustenta la autorización para la venta vía subasta pública del predio de 1 167 620,30 m², ubicado a 4,60 km aproximadamente al Sur – Este de San Juan de Marcona, en la ruta del camino a Yanyarina – La libertad, distrito de Marcona, provincia de Nazca, departamento de Ica, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 11024635 de la Oficina Registral Nasca, Zona Registral N° XI – Sede Ica, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 53941, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (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 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 (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° y 75° de “el Reglamento”, concordado con la Directiva N° 004-2013/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° 065-2013/SBN (en adelante “la Directiva”), establece que 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 con la conformidad del Superintendente respecto a la decisión de vender el predio, conforme a lo establecido en el numeral 6.1.2 de “la Directiva”.

4. Que, del análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta por subasta pública de “el predio”, se determinó que éste resulta “positivo” y beneficioso para el Estado (fojas 23). Por lo que, mediante Informe N° 10-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de



2016, se remitió a la Alta Dirección para la obtención de la conformidad respectiva del Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

5. Que, mediante Memorandum N° 040-2016/SBN del 14 de marzo de 2016, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales ha dado su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública conforme a lo establecido en el numeral 6.1.2 de "la Directiva", concordado con el literal n) del artículo 11° de "el ROF" (fojas 29).

6. Que, en atención a lo expuesto se abrió el Expediente N° 198-2016/SBNSDDI que contiene los documentos descritos en el numeral 6.1.9) de "la Directiva", entre otros: la partida registral, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva y tasación (fojas 55, 56, 75, 79 y siguientes).

7. Que, mediante Memorando N° 813-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2016, se remitió a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, el requerimiento del servicio de tasación comercial de "el predio"; adjuntándose para dicho fin, los términos de referencia para el proceso de selección de la empresa tasadora (fojas 61).

8. Que, mediante Carta N° C061-2016-GG-MDS, presentado el 8 de abril de 2016, MDS Consultores Asociados S.A.C. remite el Informe 028-2016-P-MDS, de Valuación Comercial de "el predio", del 5 de abril de 2016, en el cual se indica que el valor comercial asciende a US\$ 3 898 800,00 (Tres millones ochocientos noventa y ocho mil ochocientos con 00/100 dólares americanos) (fojas 79).

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 661-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo de 2016, esta Subdirección ha procedido a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio", conforme al Anexo 4 de "la Directiva". (fojas 96).

10. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 435-2016/SBN-DGPE-SDDI del 01 de julio de 2016 (fojas 113), el cual señala lo siguiente:

10.1 El predio se encuentra anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 53941 e inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° 11024635 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Nasca.

10.2 Según Oficio N° 044-2016-INGEMMET/SG del 11 de febrero de 2016 (S.I. N° 03473-2016), emitido por el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET, "el predio" se encuentra superpuesto con la concesión minera METALICO C.P.S. 2, con derecho minero titulado D.L. 109, código 10000146Y01; asimismo el Informe de Brigada N° 710-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2016, señala que se encuentra superpuesto con la concesión minera M.P.S. N° 1, identificada con el código 1000048Y02 en 6 593,72 m² (0.56% aprox.), y en 41 311,43 m² (3.54% aprox.) con la concesión minera METALICO C.P.S. 2, ambas concesiones tituladas a favor de SHOUGANG PERU S.A.A. (fojas 110).

10.3 No se advierte superposición con zonas ni restos arqueológicos, conforme se advierte del Oficio N° 000173-2016-DSFL-DGPA/VMPCIC/MC del 16 de febrero de 2016, emitido por el Ministerio de Cultura (S.I. N° 04281-2016), y del Informe de Brigada N° 710-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2016 (fojas 110).

10.4 Según el Anexo 01 del Informe de Brigada N° 710-2016/SBN-DGPE-SDDI, revisada la base gráfica referencial que se viene alimentando progresivamente con todas las Solicitudes de Ingreso (S.I.) con las que cuenta esta Subdirección, se aprecia la solicitud de ingreso N° 18883-2014, presentada por la empresa Energía Renovable del Sur S.A., ha sido declarada en Improcedente, mediante Resolución N° 0130-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de febrero de 2016, pendiente de su notificación a la empresa (fojas 110).





RESOLUCIÓN N° 386-2016/SBN-DGPE-SDDI

- 10.5** No existe proceso judicial alguno respecto de “el predio”, conforme se advierte del Memorando N° 498-2016/SBN-PP presentado el 12 de mayo de 2016, emitido por el área de Procuraduría Pública de esta Superintendencia (fojas 109).
- 10.6** Según Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del 28 de enero de 2016, emitido por la Municipalidad Distrital de Marcona, el predio contaría con zonificación: Zona Residencial Densidad Alta, sin embargo, se realizó la consulta a la Municipalidad Provincial de Nasca, la cual informó mediante Oficio N° 209-2016-AMPN que, no cuentan con información referente a los parámetros urbanísticos, zonificación y Plan Vial del distrito de Marcona de la jurisdicción de Nasca; Por otro lado, de la revisión de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, se aprecia que la municipalidad provincial es la encargada de aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, a solicitud de la municipalidad distrital, por lo tanto, a la fecha el plan de desarrollo urbano de la Municipalidad Distrital de Marcona, no se encuentra aprobado, lo cual es corroborado con el Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 2015/2012-GL, con un texto sustitutorio por el que se propone la Ley que declara de necesidad e interés público la expansión urbana e industrial del distrito de Marcona, provincia de Nasca, departamento de Ica.
- 10.7** Según Memorando N° 01263-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de mayo de 2016; la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, nos informa que de la revisión de la base gráfica referencial, se verifico que “el predio” se superpone con la Solicitud de Ingreso N° 18883-2014, la misma que ameritó la apertura del Expediente N° 1080-2014/SBN-SDAPE bajo el procedimiento de servidumbre en aplicación de la Ley N° 30327, presentado por la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas, requerido por la Empresa Energía Renovable del Sur S.A., pedido que mediante Resolución N° 130-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de febrero de 2016, se declaró Improcedente, por no calificar como Proyecto de Inversión, la misma que fue notificada correctamente al Ministerio de Energía y Minas – Dirección General de Electricidad; sin embargo se encuentra pendiente de volver a notificar a la citada empresa (empresa que según el notificador se mudó de su domicilio, según consta en el Acta de Notificación N° 103835 de la empresa CA&PE Courier S.A.C., Notificación N° 00370-2016/SBN-SG-UTD).
- 10.8** De la inspección realizada el 28 de enero de 2016, se ha verificado que “el predio” ha sido lotizado, existiendo delimitaciones de manzanas y lotes mediante piedras, sobre estos lotes se ha edificado viviendas precarias, construidas con madera y estera, y, viviendas construidas con bloques de concreto, las mismas que tienen una medida aproximada de 2,80 metros por 2,80 metros; asimismo se aprecia que el área que no viene siendo ocupada por estas construcciones se encuentra lotizada, ubicándose además un muro en el cual se lee “Asociación de Vivienda Villa Verde, Hijos de San Juan de Marcona”, debiéndose precisar que al momento de la inspección ocular no se evidenció vivencia alguna. No cuenta con servicios básicos como energía eléctrica, red de agua y alcantarillado, sin embargo se pudo observar la existencia de postes de concreto de transmisión eléctrica en desuso. Asimismo, se aprecia la existencia de una vía afirmada que atraviesa “el predio”



en la zona oeste de norte a sur, usada por camiones que conduce a una zona de explotación de sustancia no metálica – arena (ubicada al sur de “el predio”), según consta en la Ficha Técnica N° 0030-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de febrero de 2016 (fojas 22).

11. Que, en atención a lo expuesto, se concluye que “el predio”, se encuentra debidamente saneado en cumplimiento de lo establecido en el artículo 48° de “el Reglamento”, que señala: “*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. (...)*”, por tanto, no existiendo impedimento legal para su disposición a favor de terceros, se encuentra en la condición de disponible para su venta bajo la modalidad de subasta pública.



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 y la Directiva N° 004-2013/SBN, aprobada por Resolución N° 065-2013/SBN;

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:

LOTE	DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m²)	PRECIO BASE US\$ (Dólares Americanos)
5	A 4,60 km aproximadamente al Sur – Este de Marcona, en la ruta del camino a Yanyarina – La Libertad	Distrito de Marcona, provincia de Nasca, Departamento de Ica.	Estado Peruano CUS N° 53941	Partida N° 11024635	1 167 620,30 m²	3 898 800,00



Regístrese y Comuníquese.-
POI 5.2.7.11



[Handwritten signature]
 ABOG. Carlos Restegui Sánchez
 Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
 SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES