



RESOLUCIÓN N° 484-2017/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 04 de agosto de 2017

VISTO:

El Expediente N° 352-2017/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la venta por subasta pública del predio denominado Sublote 1-B de 81 685.32 m², ubicado al Este de la Cooperativa Artesanal Regional del Sur – Ilo, entre la Carretera Panamericana Sur, y, el Asentamiento Humano Asociación Pro Vivienda Villa La Libertad, margen izquierda de la carretera siguiendo la dirección Este, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 11020442 de la Oficina Registral Ilo de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 106037, 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° 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 (en adelante “la Directiva N° 001-2016”), 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 N° 001-2016”.

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 de 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 al tercer párrafo del numeral 6.1.1 de las disposiciones específicas de “la Directiva N° 001-2016” *“Si durante la inspección de campo se advierte que sobre el predio o en parte de él, existen posesionarios con obras civiles, la entidad procede a notificar a quien o quienes se encuentren en el predio, con el objeto que, en el plazo de quince (15) días hábiles, presenten su solicitud a efectos de regularizar su situación jurídica, conforme a los procedimientos que contemplan las normas del SNBE”*

7. Que, según Ficha Costo/Beneficio N° 1985-2016 del 27 de diciembre de 2016, del análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta por subasta pública de “el predio”, se concluyó que: *“de la evaluación económica realizada de la venta del predio, se obtienen resultados “Positivos”, generándose ingresos al Tesoro Público, para que sean invertidos en proyectos de inversión pública, obras de infraestructura, salud, educación y otros fines sociales. Del Análisis de los Beneficios Sociales, la habilitación urbana e industrial en el predio, beneficiará a la población por la generación de empleo, proveniente de la empresa privada que demandará mano de obra en los procesos constructivos, captando a la población aledaña. Finalmente, siendo una de las funciones generales de esta Superintendencia, la de procurar una eficiente gestión del Portafolio Inmobiliario de los Bienes Estatales, optimizando su uso y valor, y con el fin de maximizar el rendimiento económico-social del terreno, se respalda la propuesta de independización del SUBLOTE 1-B de 81 685.32 m² y se incorpora al Portafolio Inmobiliario del Estado con la potencialidad de Industria Liviana e Industria Elemental, recomendando su venta por Subasta Pública, por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado (...)”* (fojas 12).

8. Que, mediante el Informe N° 18-2017/SBN-GPE-SDDI del 16 de mayo de 2017, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, el listado de predios propuestos para subasta pública, entre ellos “el predio”, para la obtención de su conformidad, de acuerdo a lo señalado en numeral 6.1.2 de las Disposiciones Específicas de “la Directiva N° 001-2016”. (fojas 1).

9. Que, mediante Memorándum N° 0107-2017/SBN del 19 de mayo de 2017, el Superintendente dio su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de trece (13) predios propuestos, entre ellos “el predio”, procediéndose a aperturar el Expediente N° 352-2017/SBNSDDI (fojas 38).





RESOLUCIÓN N° 484-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, mediante Memorando N° 1602-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2017, se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas, se efectúe 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 58).

11. Que, mediante Carta N° C133-2017-GG-MDS presentada el 3 de julio de 2017 (S.I. N° 21113-2017), la empresa MARKET, DEVELOPMENT & SOLUTIONS CONSULTORES ASOCIADOS S.A.C., remite el Informe de Valuación de Terreno N° 070-2017-GP-MDS de “el predio”, del 26 de junio de 2017, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 810 354,00 (Ochocientos diez mil trescientos cincuenta y cuatro con 00/100 Dólares Americanos) (fojas 70).

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 870-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2017, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio”, conforme al Anexo 6 de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 85).

13. Que, cabe señalar que en el presente expediente obran los documentos que hace referencia el numeral 6.1.9) de “la Directiva N° 001-2016”, entre otros, el plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, ficha técnica, certificado de zonificación y vías, tasación y la partida registral de “el predio” (fojas 6, 7, 8, 10, 41 y 70).

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 604-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto de 2017 (fojas 103), el cual señala lo siguiente:

14.1 “El predio” cuenta con un área de 81 685,32 m², se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 11020442 del Registro de Predios, Zona Registral N° XIII, Sede Tacna, Oficina Registral Ilo y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 106037, conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 931-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2017.

14.2 Según se desprende del Oficio N° 292-2016-INGEMMET/DG presentado el 16 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34919-2016), emitido por el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET, que contiene la respuesta a la consulta respecto del predio matriz, del cual se independizó “el predio”, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 11013305 Oficina Registral de Ilo, y del Informe de Brigada N° 931-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2017, “el predio” no se encuentra superpuesto con Concesiones Mineras (fojas del 44 y 95).

14.3 Según se desprende de la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos N° 000023-2016/DSFL/DGPA/VMPCIG/MC



presentado el 16 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34936-2016), emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, que contiene la respuesta a la consulta respecto del predio matriz, del cual se independizó "el predio", inscrito a favor del Estado en la Partida N° 11013305 Oficina Registral de Ilo, y del Informe de Brigada N° 931-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2017 "el predio" no se encuentra superpuesto con zonas arqueológicas (fojas 46).

14.4 "El predio" no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 931-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2017 (fojas 95).

14.5 De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 035-2016-SGOUCA/GDU-MPI, emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo, el 23 de noviembre de 2016, al área consultada¹ le corresponde dos tipos de zonificación, Industria Elemental (I1), e industria Liviana (I2); que, según el Informe de Brigada N° 931-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2017, realizándose el cruce de la información gráfica remitida por la Municipalidad (Certificado de Zonificación y Vías) con el polígono de "el predio" que obra en la base gráfica de la SBN, se advierte que "el predio"² presenta zonificación I1, en un 73,06% (aproximadamente), y zonificación I2, en un 26,94% (aproximadamente) (fojas 41 y 95).

En ese sentido "el predio" queda sujeto a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión, y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas, de conformidad con el artículo 957° del Código Civil.

14.6 De acuerdo a la inspección ocular realizada el 9 de noviembre de 2016, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0316-2016/SBN-DGPE-SDDI y del Informe de Brigada N° 931-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2017, "el predio" se encuentra parcialmente ocupado por terceras personas quienes manifestaron pertenecer a la Asociación de Vivienda y Vivienda Taller La Independencia, existiendo construcciones realizadas con bloquetas de concreto que demarcan lotes que forman manzanas, ocupando aproximadamente un 69.99% del área total de "el predio", siendo el uso predominante de vivienda – taller; además, se verificó en la zona este, la existencia de postes de concreto que conducen cableado telefónico de norte a sur. No cuenta con servicio de agua, desagüe, alumbrado público y domiciliario, pistas ni veredas. (fojas 10 y 95).

14.7 Es preciso señalar que, en la inspección de campo del área de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° 11013305 Oficina Registral Ilo, registrado con CUS N° 55050, del cual se independizó "el predio", se identificó a siete (7) poseionarios³ (con obra civil⁴) quienes señalaron

¹ La consulta se realizó sobre el área matriz de la que fue independizado "el predio" (530 583,62 m2), inscrita en la Partida Registral N° 11013305 de la oficina registral de Ilo.




² La presente zonificación regula el uso y la ocupación dentro del ejercicio del derecho de propiedad predial, debiéndose precisar que "el predio" corresponde a un terreno rustico ubicado en expansión urbana, si fuera el caso que "el predio" se destine para lotes de vivienda, previo cambio de zonificación, deberá efectuarse la habilitación urbana, con la finalidad de convertirlo en terreno urbano (mediante la ejecución de obras de accesibilidad de distribución de agua, recolección de desagüe, distribución de energía y aporte gratuitos para fines de recreación pública y servicios públicos complementarios).

³ Delia Mendoza Aco, Federico Camasacari Saira, Guillermo Espinoza Ramos, Humberto Salazar Marazo, Laura Ramos Liendo, Meri Canahuire Callalla y Luis Enrique Coronado Arroyo.

⁴ Conforme a lo señalado por la Subdirección de Normas y Capacitación en su Informe N° 117-2016/SBN-DNR-SDNC del 26 de agosto de 2016 que, entre otros, concluye lo siguiente: "Las obras civiles, son edificaciones desarrolladas por acción humana que afectaron el suelo para destinarlo a la ejecución de determinadas actividades, empleando para tal efecto materiales de la localidad y que tienen por objeto evidenciar la posesión efectiva y uso

RESOLUCIÓN N° 484-2017/SBN-DGPE-SDDI

pertenecer a la asociación de vivienda antes indicada; por lo que, en aplicación del numeral 6.1.1 de las Disposiciones Específicas de “la Directiva N° 001-2016” que hace referencia el sexto considerando de la presente resolución, se procedió a notificar a los mismos, incluyendo a la señora Carmen Barriga Gutierrez quien señaló ser representante de la Asociación de Vivienda y Vivienda Taller La Independencia, mediante Oficios N° 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051 y 1052-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2017, notificados el 25 y 26 de abril de 2017 respectivamente, otorgándoles un plazo de quince (15) días hábiles, a fin de regularizar su situación jurídica (fojas 48-55).

- 
- 14.8** Mediante escrito presentado el 16 de mayo de 2017 (S.I. N° 15026-2017) la Asociación de Vivienda y Vivienda Taller La Independencia junto a los poseedores antes referidos, indicaron que su interés es adquirir “el predio” vía subasta pública, con la finalidad de regularizar su ocupación (fojas 56).
- 14.9** Conforme lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorandum N° 0997-2017/SBN-PP recibido el 26 de julio de 2017, respecto de “el predio” no existe proceso judicial alguno (fojas 102).
- 14.10** Conforme lo informado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante el Memorando N° 2737-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio de 2017, no existen pedidos pendientes, ni en trámite, ni se ha emitido ningún acto de administración respecto de “el predio” (fojas 101).
- 14.11** Conforme consta en el Informe de Brigada N° 931-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2017, 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 respecto de “el predio” (fojas 95).
- 
- 

15. Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 48° de “el Reglamento” y el numeral 5.5 de “la Directiva N° 001-2016”, descritos en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución, se concluye que “el predio” es de libre disponibilidad; por tanto, es factible su venta mediante 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, la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN, y Resolución N° 060-2017/SBN-SG, y el Informe Técnico Legal N° 604-2017/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 (m²)	PRECIO BASE
Sublote 1-B, al Este de la Cooperativa Artesanal Regional del Sur – Ilo, entre la Carretera Panamericana Sur, y, el Asentamiento Humano Pro Vivienda Villa La Libertad, margen izquierda de la carretera siguiendo la dirección Este.	Distrito Ilo, provincia de Ilo, departamento de Moquegua	Estado Peruano CUS N° 106037	Partida N° 11020442 O.R. Ilo	81 685,32	US\$ 810 354,00

Regístrese y Comuníquese.-

POI 5.2.7.3



Percy
ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES