



## **RESOLUCIÓN N° 613-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de agosto de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 260-2018/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 2 259,08 m<sup>2</sup>, 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° N° 11021532 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° 115040, 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°, 74° y 75° de "el Reglamento", concordado con los numerales 5.1, 6.1.2 y 6.1.13 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 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 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 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 determinado en la tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú (...)*”.

7. Que, de acuerdo con el numeral 6.1.2 de las disposiciones específicas de 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, teniendo en cuenta las políticas del Estado sobre gestión del territorio (...)*”.

8. Que, mediante Informe de Brigada N° 526-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2017 y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, se concluyó que: “*Del análisis Costo/Beneficio, en un marco de valorización económica, según Tasación Comercial adjunta a la documentación técnica que sustenta la propuesta de incorporación, en el caso de la Venta por Subasta Pública del predio se obtienen resultados económicos positivos. Asimismo, del análisis social también se obtienen Beneficios Sociales, puesto que el 70% del monto de la venta, luego de excluir todos los gastos operativos y administrativos, son destinados para el Tesoro Público, dinero que puede ser invertido en proyectos sociales y/o de inversión pública. El predio se encuentra sin un uso productivo ni económico para el Estado, por lo que siendo una de las funciones generales de esta Superintendencia, procurar una eficiente gestión del Portafolio Inmobiliario de los Bienes Estatales, optimizando su uso y valor, con el fin de maximizar el rendimiento económico-social del terreno: Se recomienda su Venta por Subasta Pública por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado, debiendo continuarse con las acciones de Saneamiento Físico Legal (Independización), y otros necesarios según sea el caso, prosiguiéndose con la documentación correspondiente (...)*” (fojas 49).

9. Que, mediante el Informe N° 0007-2018/SBN-GPE-SDDI del 07 de marzo de 2018, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, la propuesta para la venta por subasta pública de “el predio”, para la obtención de su conformidad, adjuntando la documentación sustentatoria correspondiente de conformidad con los numerales 6.1.1 y 6.1.2 de “la Directiva N° 001-2016”. (fojas 27 al 32).





## **RESOLUCIÓN N° 613-2018/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, mediante Memorandum N° 0063-2018/SBN del 20 de marzo de 2018, el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de "el predio", procediéndose a aperturar el Expediente N° 260-2018/SBNSDDI (fojas 58).

11. Que, a efectos de determinar el valor comercial de "el predio", mediante Memorando N° 1074-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 marzo de 2018, se solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial del mismo (fojas 60).

12. Que, mediante Oficio N° 1501-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 30 de julio de 2018 (S.I. N° 27914-2018), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el informe técnico de tasación de "el predio" del 21 de junio de 2018, en el cual se señala que el valor comercial del mismo asciende a US\$ 424 059,62 (Cuatrocientos Veinticuatro Mil Cincuenta y Nueve con 62/100 Dólares) (fojas 86).

13. Que, mediante Informe de Brigada N° 866-2018/SBN-DGPE-SDDI del 08 de agosto de 2018, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio" (fojas 106).

14. 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, memoria descriptiva, el plano perimétrico-ubicación, partida registral, ficha técnica, documento de respuesta a la consulta sobre zonificación y vías, y tasación de "el predio" (fojas 13, 14, 21, 40, 82 y 87).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 0726-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018 (fojas 114), el cual señala lo siguiente:

15.1 "El predio" cuenta con un área de 2 259,08 m<sup>2</sup>, es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 11021532 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° 115040. Según se desprende de la indicada partida, sobre "el predio" no recaen cargas ni gravámenes.

15.2 Según lo señalado en el Oficio N° 303-2016-INGEMMET/DC presentado el 26 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35642-2016), emitido por el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET; y en el Informe de Brigada N° 949-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018, "el predio" no se encuentra superpuesto con Concesiones Mineras (fojas 9 y 110).



- 15.3** Según lo señalado en la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos N° 000014-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 13 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34421-2016), emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura y, en el Informe de Brigada N° 949-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018, “el predio” no se encuentra superpuesto con zonas arqueológicas. (fojas 8 y 110),
- 15.4** “El predio” no se superpone Subestaciones de Transmisión y Red de Media Tensión, áreas naturales protegidas, con zonas de riesgo de desastre, ni con predios rurales referidos por el Organismo de la Propiedad Informal, conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 949-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018.
- 15.5** Según el Oficio N° 1113-2018-A-MPI, presentado el 28 de junio de 2018 (S.I. N° 24111-2018), emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo, “el predio” cuenta con zonificación OU1 (Otros Usos Institucional), ZAR (Zona Arqueológica de Reglamentación Especial) y ZTE (Zona de Tratamiento Especial), conforme al plano de Zonificación Urbana del Plan Director de la Ciudad de Ilo, aprobado por Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI y vigente mediante Ordenanza Municipal N° 589-2016-MPI (fojas 82).

Estando a lo expuesto, “el predio” queda sujeto a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas, de conformidad con el artículo 957<sup>o1</sup> del Código Civil.

Asimismo, conforme se aprecia en el *Diagrama de Zonificación y Vías* que obra como anexo del indicado oficio, “el predio” se encuentra cercano a dos vías: *i)* Vía de Integración Provincial con sección vial de 16.00 metros y, *ii)* Vía Urbana Principal con sección vial de 15.00 metros, las mismas que no lo afectan, según lo indicado en el Informe de Brigada N° 949-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018.

- 15.6** Conforme consta en el Informe de Brigada N° 949-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018, “el predio” se encuentra a una distancia aproximada de 27.00 metros de la Vía Férrea Ilo – Fundición, por lo que se superpone parcialmente en un área aproximada de 2 142.10 m<sup>2</sup> (94.82%), con la zona de influencia de dicha vía férrea, cuyo uso se encuentra restringido, siendo permitidas determinadas obras y actividades, según 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.

<sup>1</sup> La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.





## **RESOLUCIÓN N° 613-2018/SBN-DGPE-SDDI**

- 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.  
(...)"

**15.7** De acuerdo a inspección ocular del 11 de noviembre de 2016, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0064-2017/SBN-DGPE-SDDI, y del Informe de Brigada N° 949-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018, "el predio": *i)* se ubica al sur del Cementerio General de Ilo (Cementerio San Gerónimo – Sociedad de la Beneficencia Pública de Ilo), 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, encontrándose libre de ocupación, siendo usado como terminal o paradero eventual de buses de transporte público y, *iii)* no cuenta con servicios básicos como energía eléctrica, red de agua y alcantarillado.

**15.8** Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el Informe de Brigada N° 949-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorándum N° 1264-2018/SBN-PP del 24 de agosto de 2018, respecto de "el predio" no existe proceso judicial alguno (fojas 113).

**15.9** Conforme consta en el Informe de Brigada 949-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018, 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 administración o disposición respecto de "el predio".

**16.** 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 modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, Informe de Brigada N° 949-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0726-2018/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
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 m²	US\$ 424 059,62

**Regístrese y Comuníquese.-**  
POI 8.0.5.10



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