



RESOLUCIÓN N° 691-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de noviembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 740-2017/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la venta por subasta pública del predio denominado Parcela 3 de 39 235.84 m², ubicado al Este de la Asociación Bio Huerto Villa Miraflores Primera Etapa, altura del kilómetro 1 + 850 de la Carretera a El Algarrobal, margen derecha de la citada carretera, siguiendo la dirección Norte, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 11021340 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° 111660, 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 poseionarios 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". (...)* Si no se presenta la solicitud en el plazo establecido o, habiéndose presentado, se deniega su petitorio, el área encargada de la sustentación del expediente de venta (...) prosiguiendo con el procedimiento de venta del predio, mediante el mecanismo de la subasta pública (...)"

7. Que, de acuerdo con el numeral 6.1.2 de las disposiciones específicas de "la Directiva" "(...) 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° 900-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2017 y ficha de análisis costo-beneficio 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 de la PARCELA 3 de 39 235.84 m² y se procede a su incorporación al Portafolio Inmobiliario del Estado con la potencialidad de Vivienda Residencial, recomendando su venta por Subasta Pública, por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado (...)"* (fojas 6).

RESOLUCIÓN N° 691-2017/SBN-DGPE-SDDI



9. Que, mediante el Informe N° 32-2017/SBN-GPE-SDDI del 17 de agosto de 2017, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, la propuesta para subasta pública de "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), dando la conformidad mediante Memorandum N° 0175-2017/SBN del 1 de setiembre de 2017, al procedimiento de venta por subasta pública de "el predio", procediéndose a aperturar el Expediente N° 740-2017/SBNSDDI (fojas 33).



10. Que, mediante Memorando N° 2901-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de setiembre 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 52).

11. Que, mediante Oficio N° 149-2017/JC presentado el 2 de octubre de 2017 (S.I. N° 33598-2017), la empresa JC VALUACIONES & PERITAJES S.A.C., remite el Informe Técnico N° 107-2017/SBN-JC de "el predio", del 27 de setiembre de 2017, siendo observado mediante Oficio N° 2629-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2017, porque la metodología establecida en dicho informe, no seguía lo señalado en el Reglamento Nacional de Tasaciones (fojas 64).



12. Que, mediante Oficio N° 150-2017/JC presentado el 9 de octubre de 2017 (S.I. N° 35051-2017), la empresa JC VALUACIONES & PERITAJES S.A.C., remite la subsanación del Informe Técnico N° 107-2017/SBN-JC de "el predio", del 27 de setiembre de 2017, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 194 000,00 (Ciento noventa y cuatro mil con 00/100 Dólares Americanos) (fojas 89).

13. Que, mediante Informe de Brigada N° 1297-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre 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 109).

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, el plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, ficha técnica, certificado de zonificación y vías, tasación y la partida registral de "el predio" (fojas 2, 3, 35, 89, 115 y 116).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 848-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre de 2017 (fojas 131), el cual señala lo siguiente:

15.1 "El predio" cuenta con un área de 39 235,84 m², se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 11021340 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° 111660.

Cabe precisar que, en el rubro de Cargas y Gravámenes obra inscrito una Afectación en Uso y un Inicio de trámite de cierre de partida que no recaen sobre "el predio", por lo que se ha solicitado a la Oficina Registral Ilo, realice el levantamiento de las respectivas cargas mediante Título N° 2017-02328422, el mismo que, a la fecha se encuentra en calificación.



15.2 Según se desprende del Oficio N° 304-2016-INGEMMET/DC presentado el 26 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35644-2016), 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° 11020008 Oficina Registral de Ilo; y del Informe Preliminar N° 366-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2017, "el predio" no se encuentra superpuesto con Concesiones Mineras (fojas del 41 y 122).



15.3 Según se desprende de la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos N° 000015-2016/DSFL/DGPA/VMPCIG/MC presentado el 13 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34424-2016), 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° 11020008 Oficina Registral de Ilo, y del Informe Preliminar N° 366-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2017, "el predio" no se encuentra superpuesto con zonas arqueológicas (fojas 39).

15.4 "El predio" no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe Preliminar N° 366-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2017 (fojas 122).



15.5 De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 033-2016-SGOUCA/GDU-MPI, emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo, el 23 de noviembre de 2016, e Informe Preliminar N° 366-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2017, "el predio" se ubica dentro de la zonificación ZRE, y colindante a la faja de propiedad restringida de 10.00 metros que lo separa de la Vía de Integración Provincial identificada con el Código Vial 24-24 con sección vial de 25,20 metros (fojas 35 y 122).

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.

15.6 De acuerdo a la inspección ocular realizada el 12 de octubre de 2017, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0222-2017/SBN-DGPE-SDDI y del Informe Preliminar N° 366-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2017, "el predio" se encuentra libre de ocupación, no desarrollándose actividad alguna en su interior, ubicado frente a la Asociación Bio Huerto Villa Miraflores Primera Etapa, de suelo arenoso y de topografía ligeramente plana. No cuenta con servicio de agua, desagüe, alumbrado público y domiciliario, ni veredas. (fojas 115 y 122).

15.7 Conforme lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorandum N° 1510-2017/SBN-PP recibido el 31 de octubre de 2017, respecto de "el predio" no existe proceso judicial alguno (fojas 129).

RESOLUCIÓN N° 691-2017/SBN-DGPE-SDDI

15.8 Conforme lo informado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante el Memorando N° 4583-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre de 2017, no existen pedidos pendientes, ni en trámite, ni se ha emitido ningún acto de administración respecto de "el predio" (fojas 126).

15.9 Conforme consta en el Informe Preliminar N° 366-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre 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 122).

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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG, Informe de Brigada N° 1392-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 848-2017/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 (m ²)	PRECIO BASE
Parcela 3, ubicado al Este de la Asociación Bio Huerto Villa Miraflores Primera Etapa, altura del kilómetro 1 + 850 de la Carretera a El Algarrobal, margen derecha de la citada carretera, siguiendo la dirección Norte.	Distrito Ilo, provincia de Ilo, departamento de Moquegua	Estado Peruano CUS N° 111660	Partida N° 11021340 O.R. Ilo	39 235,84	US\$ 194 000,00

Regístrese y Comuníquese.-

POI 5.2.7.3



Maria Del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES