



## **RESOLUCIÓN N° 692-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 03 de noviembre de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 741-2017/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la venta por subasta pública del predio denominado Parcela G1 de 32 519.92 m<sup>2</sup>, ubicado al Noroeste del área afectada en uso a favor de la Entidad Prestadora de Servicios Ilo S.A. EPS ILO S.A. (Planta de Tratamiento de Agua Potable), distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 11021336 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° 111663, 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° 527-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril 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 en el predio, beneficiará la calidad de vida de los pobladores de la zona. Asimismo, en un enfoque de generación de empleo, la empresa privada generará una demanda laboral en el desarrollo de los procesos constructivos, que captará a la población aledaña. Finalmente, considerando que una de las funciones generales de esta Superintendencia es la de procurar una eficiente gestión del Portafolio Inmobiliario de los Bienes del Estatales, optimizando su uso y valor, se respalda la propuesta de independización de la PARCELA G1 de 32 519.92 m<sup>2</sup> 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 13).

## **RESOLUCIÓN N° 692-2017/SBN-DGPE-SDDI**




9. 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), dando la conformidad mediante Memorandum N° 0107-2017/SBN del 19 de mayo de 2017, al procedimiento de venta por subasta pública de trece (13) predios propuestos, entre ellos "el predio", procediéndose a aperturar el Expediente N° 741-2017/SBNSDDI (fojas 38).

10. Que, mediante Memorando N° 2903-2017/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° 103-2017/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 89).

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° 105-2017/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\$ 107 100,00 (Ciento siete mil cien con 00/100 Dólares Americanos) (fojas 92).



13. Que, mediante Informe de Brigada N° 1301-2017/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 113).

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 6, 7, 13, 40, 91, 122 y 127).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 849-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre de 2017 (fojas 136), el cual señala lo siguiente:

- 15.1 "El predio" cuenta con un área de 32 519,92 m<sup>2</sup>, se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 11021336 del Registro de Predios, Zona Registral N° XIII, Sede Ilo, Oficina Registral Ilo y anotado en el Sistema de

Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 111663.

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 Oficio N° 302-2016-INGEMMET/SG presentado el 26 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35643-2016), 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 Ilo, y del Informe Preliminar N° 377-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2017, "el predio" no se encuentra superpuesto con Concesiones Mineras (fojas del 43 y 131).



**15.3** Según se desprende de la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos N° 000045-2016/DSFL/DGPA/VMPCIG/MC presentado el 26 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35681-2016), 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° 377-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2017, "el predio" no se encuentra superpuesto con zonas arqueológicas (fojas 46).

**15.4** "El predio" no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe Preliminar N° 377-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2017 (fojas 131).

**15.5** De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 032-2016-SGOUCA/GDU-MPI, emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo, el 23 de noviembre de 2016, e Informe Preliminar N° 377-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2017, "el predio" se ubica dentro de la zonificación ZPAL. (fojas 40 y 131).



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** Según se advierte de la Ficha Técnica N° 0234-2017/SBN-DGPE-SDDI y del Informe Preliminar N° 377-2017/SBN-DGPE-SDDI, en la inspección ocular realizada el 12 de octubre de 2017, se verificó que:

- "El predio" se encuentra ocupado por diversas construcciones de bloquetas de concreto delimitando lotes (en algunos, en su interior existen módulos de vivienda construidos con bloquetas de concreto y techo de eternit), y estos a la vez agrupados en manzanas, separadas por trochas carrozables. Al momento de la inspección ocular no se evidenció vivencia alguna en los módulos de vivienda, así como actividad económica en "el predio", no existiendo elemento alguno de seguridad que impida su acceso al interior de las construcciones. Las citadas construcciones ocupan un área aproximada de 13 500,00 m<sup>2</sup>, que corresponde al 41,51 % de "el predio".



## RESOLUCIÓN N° 692-2017/SBN-DGPE-SDDI



- "El predio" no cuenta con servicios básicos como energía eléctrica, red de agua y alcantarillado; sin embargo, se apreció en la zona Este de "el predio", postes de madera de transmisión eléctrica.
- "El predio" no se encuentra delimitado en todo su perímetro, sin embargo, sus límites corresponden a las trochas existentes.
- El entorno inmediato está constituido por habilitaciones urbanas en proceso de consolidación urbana, las mismas que están orientadas a la crianza de animales menores (crianza de cerdos). (fojas 11 y 127).

Respecto a las ocupaciones que se advierten en el párrafo precedente, es preciso señalar que, no constituyen obra civil<sup>1</sup>, por lo que, no se ha realizado las notificaciones respectivas, de conformidad con lo señalado en el sexto considerando de la presente Resolución.



**15.7** Conforme lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorando N° 1510-2017/SBN-PP recibido el 31 de octubre de 2017, respecto de "el predio" no existe proceso judicial alguno (fojas 134).

**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 128).



**15.9** Conforme consta en el Informe Preliminar N° 377-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2017 (fojas 131), revisada la base gráfica referencial de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que "el predio" se encuentra relacionado (a la fecha) con las siguientes solicitudes de ingreso:

TRAMITE	S.I.	SUPERPOSICIÓN	ESTADO	OBSERVACIÓN
VENTA DIRECTA	34339-2016	99%	Declarado inadmisibles mediante Resolución N° 649-2017/SBN-DGPE-SDDI	Notificado el 25 y 30 de octubre de 2017, no cuenta con constancia de no impugnación a la fecha.
VENTA DIRECTA	21348-2017	100%	Declarado improcedente mediante Resolución N° 590-2017/SBN-DGPE-SDDI	Notificado el 28 de setiembre de 2017, con constancia de no impugnación.

<sup>1</sup> Informe N° 117-2016/SBN-DNR-SDNC del 26 de agosto de 2016 de la Subdirección de Normas y Capacitación señala que "(...) son edificaciones desarrolladas por acción humana que afectan 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 exclusivo del predio, así como la restricción para el libre ingreso de terceros (...)"

VENTA DIRECTA	22235-2017	100%	Declarado improcedente mediante Resolución N° 634-2017/SBN-DGPE-SDDI	Notificado el 13 de octubre de 2017, no cuenta con constancia de no impugnación a la fecha.
VENTA DIRECTA	22237-2017	100%	Declarado improcedente mediante Resolución N° 685-2017/SBN-DGPE-SDDI	En proceso de notificación.
VENTA DIRECTA	22233-2017	100%	Declarado improcedente mediante Resolución N° 667-2017/SBN-DGPE-SDDI	En proceso de notificación.
VENTA DIRECTA	28563-2017	5%	Declarado improcedente mediante Resolución N° 686-2017/SBN-DGPE-SDDI	En proceso de notificación.



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° 1394-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre y el Informe Técnico Legal N° 849-2017/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
Parcela G1, ubicado al Noroeste del área afectada en uso a favor de la Entidad Prestadora de Servicios Ilo S.A. EPS ILO S.A. (Planta de Tratamiento de Agua Potable).	Distrito El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua	Estado Peruano CUS N° 111663	Partida N° 11021336 O.R. Ilo	32 519,92	US\$ 107 100,00

**Regístrese y Comuníquese.-**

POI 5 2 8 9



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