

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0844-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 379-2021/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio denominado **Parcela 20** de 55 106.00 m² ubicado en la zona este de la denominada Pampa Inalámbrica a 3.2km. del cruce de la Carretera Panamericana Sur con la vía que va Al Algarrobal, distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo y departamento de Moquegua; de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, inscrito en la Partida Registral N° 11025968 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo Registral N° XIII-Sede Tacna, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 151977, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021 (en adelante “el Reglamento”), es el organismo público descentralizado, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de aprobar y ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y bajo competencia y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, conforme a lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia encargada de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales. Asimismo, le corresponde sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo la competencia y administración de esta Superintendencia, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

3. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 56.1 del artículo 56°, numerales 57.1 y 57.5 del artículo 57°, numeral 218.1 del artículo 218° y numeral 219.1 del artículo 219° 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 y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, publicada el 13 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 Nacional de Bienes Estatales, respecto a la decisión de vender el predio.

4. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento”: *“Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.*

5. Que, de acuerdo con el artículo 95° de “el Reglamento” en su numerales establece: *“95.1° La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad; 95.2° En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuanto exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG; 95.3° Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato; 95.4° La existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito; y, 95.5° En los casos antes mencionados, el eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos.”*

6. Que, de acuerdo con el segundo párrafo 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”.*

7. Que, de acuerdo con el numeral 6.1.2 de las disposiciones específicas de “la 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° 361-2020SBN-DGPE-SDDI y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio”, ambos del 15 de julio de 2020, se concluyó, entre otros, que de evaluación económica y social realizada así como la aplicación de los puntajes correspondientes, se obtienen resultados positivos; en tal sentido, con la finalidad de maximizar la rentabilidad para el mejor aprovechamiento de “el predio”, se recomienda su venta por subasta pública por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado. (fojas 76-80).

9. Que, mediante el Informe N° 00008-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021, 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 110 al 113).

10. Que, mediante Memorandum N° 00047-2021/SBN del 26 de abril del 2021, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a abrir el Expediente N° 379-2021/SBNSDDI (fojas 114).

11. Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 219.5 del artículo 219° de “el Reglamento” concordado con el segundo párrafo del numeral 5.7 de las disposiciones generales de “la Directiva N° 001-2016”, el precio base del predio objeto de la compraventa por subasta pública, en primera convocatoria será el valor comercial fijado en tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú; en ese sentido, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Memorando N° 1338-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de abril de 2021 (fojas 116 al 117), se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia que efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial del mismo para lo cual se adjuntó, entre otros, la documentación técnica correspondiente.

12. Que, en ese contexto, mediante Oficio N° 231-2021/SBN-OAF-SAA del 30 de abril de 2021, el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento – MVCS, efectúe la tasación comercial de “el predio” (fojas 118). En atención a ello, mediante Oficio N° 674-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 10 de junio de 2021 (S.I N° 14762-2021), la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento – MVCS remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación Comercial de “el predio” teniendo como fecha de tasación el 01 de junio de 2021, indicando que el valor comercial del mismo asciende a US\$ 268 874,34 (Doscientos Sesenta y Ocho Mil Ochocientos Setenta y Cuatro con 34/100 Dólares Americanos) (fojas 122 al 134).

13. Que, mediante Informe de Brigada N° 672-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2021, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 135 al 136).

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, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, certificado de zonificación y vías, tasación, partida registral y la ficha técnica de “el predio” (fojas 70, 71, 100 al 104, 122, 166 y 171).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 1171-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2021 (fojas 173 al 175), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 866-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2021 (fojas 161 al 172) (en adelante “el Informe”), que señala lo siguiente:

- 15.1** “El predio” cuenta con un área de 55 106.00 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 11025968 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 151977. Según se desprende de la indicada partida, no existe cargas y gravámenes vigentes que afecten a “el predio”.
- 15.2** Conforme a lo comunicado por la Municipalidad Provincial de Ilo, mediante el Informe N° 154-2019-JSB-SGOUCA/GDUA-MPI, remitido con el Oficio N°761-2019-A-MPI, presentado el 03 de junio del 2019 (S.I. N° 18236-2019), el cual corresponde a un área de mayor extensión del cual formó parte “el predio”, y de acuerdo a lo señalado en “el informe”, el predio no recae en sectores críticos ante desastres ni declarados como zona de riesgo no mitigable (fojas 07 y 163)
- 15.3** Según se advierte del Oficio N° GSE -1 – 2020 presentado el 03 de enero del 2020 (S.I. N° 00154-2020), emitido por el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERGMIN el cual corresponde de un área de mayor extensión del cual formó parte “el predio”, y de acuerdo a lo señalado en “el informe”, se ha verificado que “el predio” no se superpone ni colinda con líneas de transmisión de alta tensión (fojas 37 y 163)
- 15.4** Conforme a lo comunicado con el Informe N° 492-2021-INGEMMET-DC/UCM remitido por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET con el Oficio N° 542-2021-INGEMMET/DC presentado el 13 de setiembre de 2021 (S.I. N° 23782-2021), y de acuerdo a lo señalado en “el informe”, “el predio” no se encuentra superpuesto con derechos mineros (fojas 157 y 163)
- 15.5** Según lo advertido en el Oficio N° 000744-2021-DSFL/MC, presentado el 17 de setiembre de 2021 (S.I. N° 24387-2021) remitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura y, de acuerdo a lo señalado en “el informe”, “el predio” no se superpone con Monumento Arqueológico Prehispánico; sin embargo, a cuarenta y cinco (45) metros del mismo se encuentra el Sitio Arqueológico Chiribaya Alta (fojas 159 y 163)

- 15.6** Conforme a lo comunicado con el Oficio N° 100-2021-A-MPI, presentado en 02 de marzo del 2021 (S.I. N° 05097-2021), emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo, y de acuerdo con lo señalado en “el informe”, “el predio” recae sobre el área calificada como “Zona Reservada Urbana Residencial” – Rur (foja 100 y 164)

Cabe indicar que, de conformidad con lo señalado en el numeral 82.5⁵ del artículo 82 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda, el Área Urbanizable está constituida por el territorio declarado apto para la expansión urbana de la ciudad y el Área Urbanizable de Reserva, está referido a las áreas con condiciones de ser urbanizadas en el mediano y largo plazo, delimitándose como áreas de reserva para el crecimiento urbano, pueden estar contiguas o separadas del Área Urbana. De lo expuesto, se desprende que el término de área urbanizable no es una zonificación, es una condición del suelo condicionado a su anexión al ámbito de aplicación del Plan Director de la Ciudad o Plan de Desarrollo Urbano, a través del Planeamiento integral, instrumento técnico – normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana; en consecuencia, se concluye que “el predio” si bien recae sobre un área calificada como Zona Reservada Urbana Residencial –Rur, no presenta zonificación, conforme se señala en “el Informe”.

- 15.7** Conforme a lo comunicado en el Oficio N° 100-2021-A-MPI, presentado el 02 de marzo de 2021 (S.I. 05097-2021), emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo, y de acuerdo con “el informe”, “el área matriz del cual formó parte “el predio” se encuentra afectado por una vía de integración provincial, seis vías urbanas principales y una vía urbana secundaria; sin embargo contrastada la información técnica (Diagrama de Zonificación y las Secciones Viales Normativas) con la poligonal de “el predio”, se descarta que el mismo se encuentre afectado por derecho de vía (fojas 102 y 164).

- 15.8** Mediante Oficio N° 080-2019-INGEMMET/DGAR, presentado el 08 de mayo de 2019 (S.I. N° 15021-2019), el Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – INGEMMET remite el Informe Técnico N° A7887 sobre la existencia de Fallas Geológicas Activas en el distrito de El Algarrobal, en el que señala que por la zona central de área matriz del cual formó parte “el predio” pasa la falla geológica de Chololo, la misma que por sus características morfológicas, geométricas y cinemáticas se determina que su estructura geológica es activa y, ante su posible reactivación generaría un sismo mayor de a 6.5 Mw, ocasionando que toda la ciudad de Ilo se encuentre en una zona susceptible, siendo que los daños graves usualmente están restringidos a una zona angosta de 5km de ancho a lo largo de la falla y rupturas subsidiarias pueden ocurrir hasta 10 km distantes de la falla principal, por lo que, recomienda, entre otros, que para el diseño de obras ingenieriles se debe considerar la localización de las fallas en cada uno de sus segmentos, así como debe seguirse lo lineamientos establecidos en las Normas de Seguridad Estructural de Edificaciones; asimismo, en caso de realizarse obras de infraestructura de mediana a gran magnitud en el área de influencia de la falla, corresponde realizar un estudio de microzonificación sísmica de acuerdo a la escala del proyecto, para obtener el diseño sísmico apropiado (fojas 20 al 36)

Al respecto de acuerdo a lo señalado en “el informe”, “el predio” se ubica a una distancia aproximada de 100 metros de dicha falla, y dentro del ámbito de la franja de 5km y 10km de ancho ubicada a lo largo de la falla, por tanto, “el predio” se ubica en zona en el que se podría generar daños graves en el escenario de un terremoto, sin embargo, el riesgo es mitigable en la medida que existen lineamientos establecidos en la Norma de Seguridad Estructural de Edificaciones, de acuerdo a lo recomendado por el INGEMMET, las mismas que deberán cumplirse por la población y las entidades del Estado a que intervengan sobre el territorio (fojas 163)

- 15.9** De acuerdo a lo señalado en “el informe”, “el predio” se ubica a aproximadamente 350 metros de Las Lomas de Ilo del Proyecto Especial Pasto Grande, encontrándose dentro de su ámbito de influencia, lo cual no afecta su libre disponibilidad al no existir superposición alguna con predio de propiedad del indicado Proyecto. (fojas 164)

- 15.10** “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas, conforme se advierte de “el Informe” (fojas 165).

15.11 De acuerdo a lo comunicado con el Oficio N° D000498-2021-COFOPRI-OZMOQ presentado el 09 de setiembre de 2021 (S.I. N° 23527-2021) emitido por el jefe de la Oficina Zonal Moquegua del Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, y conforme a lo señalado en “el informe”, “el predio” no se superpone sobre predios urbanos formalizados o en proceso de formalización (fojas 154 y 164).

15.12 De acuerdo a la inspección realizada el 19 de agosto de 2021, según consta en la **Ficha Técnica N° 0072-2021/SBN-DGPE-SDDI** (fojas 171), respecto de “el predio” se advierte lo siguiente:

- Corresponde a un terreno urbano de subtipo expansión urbana, presenta una topografía plana con un tipo de suelo arenoso.
- Se encuentra parcialmente ocupado, en aproximadamente 19% de su área (5 328.00m²), la misma que se encuentra compuesta por nueve lotes de vivienda, los cuales se encuentran indistintamente en la condición de consolidado y rustico, dichos lotes están cercados con muros de material noble, al interior de algunos lotes se aprecia la presencia de uno o más edificaciones de material noble, así como de cultivos pequeños y árboles, se pudo determinar la existencia de vivencia permanente y/o temporal en dichos lotes debido a las condiciones físicas que presentan; asimismo, se observa la presencia de algunos módulos precarios (esteras y madera) en estado de abandono dispersos sobre el área del predio.
- El acceso principal es mediante una trocha carrozable afirmada que se conecta a la vía que va al Algarrobal, la misma que está articulada a la carretera Panamericana Sur, el tramo desde el cruce con la Panamericana Sur hasta la parcela-20, es de aproximadamente 3.2 km, también, se puede acceder por otras vías locales aledañas del lado oeste; precisando que el recorrido hasta dicha parcela se puede realizar de manera vehicular como peatonal, sin restricción alguna.
- No cuenta con el servicio de agua, ni desagüe, sin embargo, al parecer si con el servicio de luz dada las condiciones de las edificaciones.

De acuerdo a lo señalado en “el Informe”, la trocha carrozable por la que se accede a “el predio” recae sobre el predio denominado Remanente Área 1 que se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N°11020008 de la Oficina Registral de Ilo.

15.13 Conforme consta en “el Informe”, revisada la base gráfica de trámites de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que respecto de “el predio” no existe solicitudes sobre actos de disposición o de administración, en trámite ni pendientes de atención. (fojas 164)

15.14 De acuerdo a lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorandum N° 1513-2021/SBN-PP del 03 de setiembre de 2021, y conforme se señala en “el Informe” (fojas 164) sobre “el predio” no recaen procesos judiciales no concluidos ni denuncias.

16. Que, en ese sentido, ha quedado determinado en el presente procedimiento que: i) “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad de acuerdo a la normativa descrita en el quinto y sexto considerando de la presente resolución ii) la venta por subasta pública de “el predio” es el acto más beneficioso económica y socialmente para el Estado; y, iii) el Superintendente Nacional de Bienes Estatales ha otorgado su conformidad; por lo que corresponde aprobar la venta por subasta de “el predio”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, el TUO de la Ley N° 29151, su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, 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° 0866-2021/SBNDGPE-SDDI del 28 setiembre de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 1171-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2021;

SE RESUELVE:

Artículo Único. - 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:

UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO	PRECIO BASE
"Parcela 20" ubicada en la zona este de la denominada Pampa Inalámbrica a 3.2 Km. del cruce de la Carretera Panamericana Sur con la vía que va al Algarrobal, distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo y departamento de Moquegua;	ESTADO PERUANO CUS N° 151977	partida registral N° 11025968 O.R ILO	55 106.00 m ²	US\$ 268, 874.34

Regístrese y Comuníquese.-

P.O.I. 18.1.4.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario