

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0090-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1506-2020/SBNSDDI y el Memorandum N° 00342-2024/SBN-DGPE del 06 de febrero de 2024, respecto del procedimiento de **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 46 691.95 m², denominado "ÁREA 4", ubicado a 200 metros aprox. de la prolongación de la Av. Miguel Grau, a 880 metros aproximadamente de la Av. Pedro Huilca Tecse, en la zona denominada Pampa Inalámbrica, en el distrito de Ilo, provincia de Ilo y departamento de Moquegua; inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11032833 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, signado con CUS n.° 189567 (en adelante, "Lote 30").

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"); su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable, entre otros, de ejecutar los actos de disposición de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con dichos actos, de conformidad con los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, publicada el 28 de setiembre de 2022, de conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.
2. Que, el procedimiento de subasta pública de predios del Estado se encuentra regulado por "el Reglamento" y la Directiva DIR N° 00006-2021/SBN, denominada "**Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales**", aprobada mediante la Resolución N° 121-2021/SBN, publicada el 19 de diciembre del 2021 (en adelante, "la Directiva"), la misma que, en su subnumeral 5.17.2 establece que *"Por razones debidamente justificadas o cuando así lo solicite la entidad propietaria, con la autorización de la DGPE (...) mediante resolución la SDDI (...) puede retirar uno o más predios del procedimiento de subasta pública"*.
3. Que, mediante la Resolución N° 1302-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2023, se aprobó la venta por subasta pública del "Lote 30".

4. Que, mediante las Bases Administrativas aprobadas con la Resolución N° 1303-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2023, rectificadas con la Resolución N° 0001-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero del 2024 (en adelante, “las Bases Administrativas”), y el aviso de convocatoria publicado en el Diario El Peruano, el 29 de diciembre del 2023, y en la página web institucional: <https://web.sbn.gob.pe/subastas> de conformidad con la normativa vigente, se incluyó el “Lote 30” en la convocatoria de la I Subasta Pública 2024, habiéndose dado estricto cumplimiento a lo establecido en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento” y “la Directiva”.

De la solicitud de suspensión de “los administrados” presentada el 11 de enero de 2024 (S.I. N° 00754-2024)

5. Que, mediante escrito s/n presentado del 11 de enero de 2024 (SI N° 00754-2024), “los administrados” solicitan la suspensión del “Lote 30” puesto a convocatoria para la I Subasta Pública 2024, debido a que el mismo estaría comprendido en los terrenos inscritos en las partidas 05002298 y 05019075 de la Oficina Registral de Ilo (en adelante, “los predios de terceros”), que son de propiedad privada, por lo que el procedimiento de subasta afecta en forma directa los derechos de los “administrados” así como de otros propietarios, argumentado que **i)** De la partida matriz 11019420, se independizó el “Lote 30”, la partida matriz se inscribió en el periodo 2016, “los predios de terceros” son del 21 de octubre de 1996 y **ii)** Que previamente a la inscripción de los terrenos, la “SBN” debió hacer un trabajo de análisis en el catastro de la zona.

Para lo cual adjunta a su solicitud los siguientes documentos: **a)** Copia simple del DNI del Sr. Juan Carlos Paretto Flores; **b)** Escritura de poder para juicios que otorga Don Luis Orlando Rodríguez Villanueva a favor de Juan Carlos Paretto Flores y Juan Rey Rodríguez Cornejo Ore; y, **c)** Asiento de la partida registral 11019420, Copia simple de la Partida 11032833, Certificado Literal de la Partida 05019075 y Certificado Literal de la Partida 05019075.

6. Que, mediante Oficio N° 00319-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero del 2024 (en adelante, “el Oficio”), notificado a “los administrados” el 22 de enero del 2024, se les indicó que de la evaluación técnica legal de su solicitud, se concluye que: **i)** la facultad de suspensión de la subasta es un **acto discrecional** de esta Subdirección, conforme a lo prescrito en el numeral 5.17.3 de “la Directiva”, lo cual ha sido recogido también en el numeral 10 de las Bases Administrativas; **ii)** “los lotes” **son de propiedad del Estado**, siendo que la aprobación de su venta y su inclusión en la I Subasta Pública 2024, se ha efectuado conforme a la normatividad vigente; **iii)** se han agotado las fuentes de información gráfica registral a efectos de identificar la ubicación de los “predios de terceros”; sin embargo, no se pudo ubicar gráficamente a los mismos; **iv)** el “Lote 30” se encuentra gráficamente superpuesto en su totalidad en ámbito de la partida matriz, **no advirtiéndose superposición alguna con propiedad privada**; y, **v)** la “SBN” realizó el procedimiento de primera inscripción de dominio del predio matriz de acuerdo a la normatividad aplicable, y se sustentó, entre otros, con el Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 13 de enero del 2015, por lo que, la suspensión solicitada **no resulta atendible**.

De la solicitud reiterativa de suspensión de “los administrados” presentada el 24 de enero de 2024 (S.I. N° 01895-2024)

7. Que, mediante escrito s/n presentado el 24 de enero de 2024 (SI N° 01895-2024), el cual es una reiteración de la solicitud de suspensión de la I Subasta Pública 2024, en relación al “Lote 30”; “los administrados” señalan lo siguiente: **i)** los predios que son materia de superposición, se encuentran inscritos en “los predios de terceros”, y en “el Oficio” que se les remitió, se les indica que se ha buscado la ubicación de los mismos en la Zona Registral de Tacna, siendo que ésta comprende también a la Región Moquegua y dentro de ella al Puerto de Ilo, pero son bases registrales diferentes, por lo que consideran que la búsqueda ha sido deficiente; **ii)** Adjuntan un cuadro comparativo del gráfico de “Lote 30”, con un polígono extraído en coordenadas UTM, en el

que refiere se podría ver que existe una superposición respecto de los terrenos lotizados en 1996, asimismo, existen construcciones, cercos perimétricos y otras actividades; y, **iii)** La “SBN” no puede indicar que desconocía de la situación debido a que como parte de los anexos de las bases de la licitación, se indica que dentro del polígono del “Lote 30”, existen demandas de reivindicación, es decir, se conocía que existen propietarios en la zona.

Asimismo, adjunta: **a)** plano referencial de la zona y **b)** documentación técnica que sirvió de sustento para la independización de “los Lotes” ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

8. Que, mediante OFICIO N° 00416-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero del 2024, notificado a “los administrados” el 31 de enero del 2024, se les señaló que: **i)** según lo señalado en “el Oficio”, esta subdirección realizó la búsqueda en el Visor Sunarp - Zona Registral Tacna, a efectos de poder ubicar los predios inscritos en la partida 05002298 y 05019075, en la ciudad de Ilo (en adelante, “los predios de terceros”), obteniendo un resultado negativo en la búsqueda, precisándose que la base gráfica del Visor Sunarp de dicha Zona Registral, involucra, entre otros, a la Oficina Registral de Ilo, **por lo que no son bases registrales diferentes**, por lo tanto, nuestra búsqueda ha sido realizada de manera correcta; **ii)** *respecto del plano referencial de la zona que adjuntan, y el gráfico mediante el cual señalan donde estarían ubicados “los predios de terceros”, **dicha información es insuficiente para realizar un nuevo análisis técnico**, ya que la imagen es ilegible, asimismo, no presentan documentación técnica idónea (visado por autoridad competente o que obre en título archivado, etc.) para poder determinar la supuesta superposición; **iii)** *respecto a que sobre el “Lote 30” recaen demandas de reivindicación y por lo tanto conocíamos que existen propietarios en la zona; es importante señalar que en la resolución de aprobación de venta por subasta pública del “Lote 30”, “las Bases administrativas” y en la convocatoria de la I Subasta Pública 2024, se ha publicitado, entre otros, los procesos judiciales que recaen sobre el indicado predio (de titularidad del Estado), así como su situación de ocupación, siendo que la misma no es impedimento para su disposición, de conformidad con literal c) del numeral 5.13 de “la Directiva”, en concordancia con el artículo 95° de “el Reglamento”, asimismo, esta subdirección no ha reconocido que existen propietarios en la zona, tanto es así, que en ambas demandas de reivindicación la parte demandante es la “SBN”; **iv)** respecto a la reunión solicitada, está se desarrolló el 26 de enero del presente año, en las instalaciones de la “SBN”, estando presente el Abog. Juan Carlos Paretto Flores quien señalo que el pedido de suspensión solo es respecto al “Lote 30”, **por lo que no se oponía a la subasta del Lote 29**, asimismo, se le informó que la carga de la prueba de la supuesta superposición de “los predios de terceros” con el “Lote 30”, le corresponde a “los administrados”; y con la documentación adjuntada hasta el momento, no ha sido posible determinar superposición alguna; y, **v)** por todo lo señalado, siendo que la aprobación de la venta de los referidos predios así como su inclusión en la convocatoria de la I Subasta Pública – 2024 se ha dado en estricto cumplimiento de la normativa vigente, se reitera lo comunicado en “el Oficio”, en el sentido que, el pedido de suspensión de la I Subasta Pública 2024, respecto de los referidos Lotes, **no resulta atendible**.**

De la evaluación técnica

9. Que, mediante el Informe Preliminar N° 00170-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de febrero del 2024, se realizó un diagnóstico técnico complementario respecto a las solicitudes de suspensión mencionadas, en relación al “Lote 30”, concluyéndose, entre otros, lo siguiente:

- i) Con la finalidad de contar con mayores elementos técnico legales, se ha obtenido los títulos archivados correspondientes a las partidas registrales N° 05002298 (Parcela 73) y N° 05019075 (Parcela 03), identificando la **PE 05019038**, matriz de la cual se han independizado éstas; de lo cual se desprende que forman parte del área mayor adjudicada a la “Asociación de Granjeros Ramiro Priale Ilo” de 42 Ha 1,200 m², en mérito de la **Resolución Suprema 0515-89-AG/DGRA/AR**. Asimismo, se identificó el Mapa de Riesgo

del Plan Local de Seguridad Ciudadana del Distrito de Ilo – 2017, aprobado por OM 611-2017 del 24.03.2017 en donde adjuntan un plano de lotización “Granjeros Ramiro Priale Ilo” desarrollada sobre ámbito de la partida Matriz, por lo que se ampliará el diagnóstico a efectos de evaluar la nueva información obtenida.

- ii) De la revisión del Plan distrital de Seguridad Ciudadana Ilo -2017 aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 611-2017-MPI de fecha 24 de marzo de 2017, se identificó el Mapa de Riesgo de la Provincia de Ilo que grafica el catastro físico de parte de la zona denominada “Pampa Inalámbrica”, reconociendo la lotización denominada “Ramiro Priale” desarrollada en ámbito de la partida Matriz **05019038**. De lo cual se pudo determinar la ubicación de las parcelas N° 3 y 73, corroborado con la información de los linderos y colindantes indicados en las partidas asociadas, concluyendo que las parcelas 3 y 73 serían colindantes. No obstante, se informa que en el Esquema de la lotización se advierte discrepancia en la nomenclatura del colindante al Lote 3, consignado como Lote 74, cuando correspondería el de Lote 73.
- iii) De la identificación de dicha lotización se procedió a contrastar dicha información con la realidad física con apoyo de las imágenes satelitales del Google Earth, determinando que la poligonal aportada en el visor SUNARP de la partida matriz 05019038 presenta desplazamiento por el lado noroeste.

Al rectificar el desplazamiento de la poligonal aportada en la Base gráfica registral en SUNARP de acuerdo a la realidad física, se determinó que las parcelas 03 y 73 (*según lotización de la Asociación Ramiro Priale*), se superponen con el LOTE 30 de la I Subasta Pública 2024 en aproximadamente 507.46 m² (**1.09%**), no obstante, según realidad física, incluyendo superposición con la partida matriz 05019038 (conforme se advierte en el cuadro siguiente), es de aproximadamente 5,280.00 m² (**11.31% de la extensión de “el Lote 30”**), siendo necesario realizar acciones de saneamiento físico legal que implica la reconstrucción de la poligonal matriz de la Partida N° 05019038, según información del Título Archivado y replanteo en campo a efectos de precisar dicha superposición.

10. Que, en ese sentido, mediante Informe Brigada N° 00063-2024/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero del 2024, se señala que habiéndose advertido la superposición de “los predios de terceros” con el “Lote 30” y, siendo necesario determinar el área de superposición, a efectos de excluir dicha área, del predio materia de subasta, resulta pertinente hacer de conocimiento de lo evaluado a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “DGPE”) con la finalidad de que evalúe autorizar a esta subdirección el retiro del “Lote 30” de la I Subasta Pública 2024, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.17.2 de “la Directiva” y en el numeral 10 de “las Bases administrativas”.

De la autorización de la “DGPE”

11. Que, mediante el Memorandum N° 00377-2024/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero, se remitió a la “DGPE” el Informe Brigada N° 00063-2024/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero del 2024, solicitándose evaluar la autorización para el retiro del “Lote 30” de la I Subasta Pública 2024.

12. Que, mediante el Memorandum N° 00342-2024/SBN-DGPE del 06 de febrero del 2024, la “DGPE” autorizó el retiro del “Lote 30” de la I Subasta Pública 2024, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.17.2 de “la Directiva” y en el numeral 10 de “las Bases administrativas”.

13. Que, estando a lo autorizado por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, y de conformidad con lo establecido en el numeral 5.17.2 de “la Directiva”, el numeral 10 de “las Bases administrativas”, **corresponde proceder al retiro del “Lote 30” del proceso de la I Subasta**

Pública 2024.

14. Que, por otro lado, teniendo en cuenta el Acta N° 01-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2024 de apertura de sobres y calificación de postores, se advierte que se presentaron dos postores para el “Lote 30”, por lo que, consecuentemente, se deberá hacer de su conocimiento, el retiro del indicado lote de la I Subasta Pública 2024, y procederse a la devolución del sobre N° 02.

De conformidad, con lo establecido en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “la Directiva”, “las Bases Administrativas”, el Informe Brigada N° 00063-2024/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero del 2024 y el Informe Técnico Legal n° 0099-2024/SBN-DGPE-SDDDI del 06 de febrero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- RETIRAR del proceso de la I Subasta Pública 2024, el predio de 46 691.95 m², denominado “ÁREA 4”, ubicado a 200 metros aprox. de la prolongación de la Av. Miguel Grau, a 880 metros aproximadamente de la Av. Pedro Huilca Tecse, en la zona denominada Pampa Inalámbrica, en el distrito de Ilo, provincia de Ilo y departamento de Moquegua; inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11032833 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, signado con CUS n.° 189567, **identificado como “Lote 30”**, por las consideraciones expuestas en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento sobre el retiro del “Lote 30” a los postores del mismo, y, procederse a la devolución del sobre N° 02.

Regístrese y Comuníquese. -
POI 18.1.4.15

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI