

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0488-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 241-2020/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 16 449.93 m², denominado Parcela 4, ubicado al este del Programa Municipal de Vivienda VII, a 920 metros de la Av. Pedro Huilca Tecse, 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 Registral N° 11024378 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII -Sede Tacna, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 144544 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; y el Reglamento de la Ley N° 29151, 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 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 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 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 los artículos 32º, 33º, 74º y 75º 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 artículo 48º 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 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 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 (...)”.

7. Que, mediante Informe de Brigada N° 1347-2019/SBN-DGPE-SDDI y ficha de análisis costo-beneficio, ambos del 27 de noviembre de 2019 se concluyó, entre otros, que el acto para el mejor aprovechamiento de “el predio” es la venta por subasta pública por lo que fue recomendado por ser el más beneficioso económica y socialmente para el Estado (fojas 74).

8. Que, mediante el Informe N° 05-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2020, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, la propuesta para la venta por subasta pública, entre otros, de “el predio”, para la obtención de su conformidad, adjuntando la documentación sustentatoria correspondiente de conformidad con el primer párrafo del numeral 6.1.1 de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 48 al 52).

9. Que, mediante Memorandum N° 00031-2020/SBN del 27 de febrero de 2020, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio”, procediéndose a abrir el Expediente N° 241-2020/SBNSDDI, de conformidad con los numerales 6.1.2 y 6.1.4 de “la Directiva N° 001-2016” (fojas 84).

10. 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 valor comercial determinado en la tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú (...)”; por lo que a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Memorando N° 670-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020 (fojas 86), se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas que efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial del mismo para lo cual se adjuntó, entre otros, la documentación técnica correspondiente.

11. Que, en ese contexto mediante Oficio N.º 056-2020/SBN-OAF-SAA del 02 de marzo de 2020, se solicitó a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento – MVCS efectúe la tasación comercial, entre otros, de “el predio” (fojas 89). En atención a ello, mediante Oficio N.º 497-2020/VIVIENDA/MVCS-DGPRCS-DC presentado el 24 de julio del 2020 (S.I. N.º. 10819-2020) (fojas 90), la Dirección de Construcción del MVCS remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación de “el predio”, teniendo como fecha de tasación el 13 de julio de 2020, en el cual se indica que el valor comercial asciende a US\$ 192 370,18 (Ciento Noventa y Dos Mil Trescientos Setenta con 18/100 Dólares Americanos). (fojas 91)

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 474-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto de 2020, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” (fojas 122).

13. 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 documento de respuesta a la consulta sobre zonificación y vías del predio matriz del que formó parte “el predio”, memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación, tasación, ficha técnica y la partida registral de “el predio” (fojas 25, 69, 68, 72, 71 y 135).

14. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 575-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2020 (fojas 140) el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 633-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre del 2020 (fojas 136) (en adelante “el Informe”) así como las diversas consultas efectuadas a las entidades correspondientes, el cual señala lo siguiente:

14.1 “El predio” cuenta con un área de 16 449.93 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N°11024378 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° 144544 Según se desprende de la indicada partida, sobre “el predio” no recaen cargas ni gravámenes.

14.2 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), 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 29 y 136).

14.3 Según se advierte del Oficio N° GSE-87-2019 presentado el 20 de noviembre de 2019 (S.I. N° 37436-2019), emitido por el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - OSINERGMIN, y de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, no existen líneas de transmisión eléctrica que crucen “el predio” o colinden con el mismo (fojas 43 y 136)

14.4 Según el Informe N° 214-2020-INGEMMET-DC/UCM remitido por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET con el Oficio N° 285-2020-INGEMMET/DC presentado el 18 de agosto de 2020 (S.I. N° 12474-2020), y de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, se advierte que “el predio” no se encuentra superpuesto con derechos mineros (fojas 127 y 136).

14.5 Conforme a lo comunicado con el Oficio N° 673-2020-DSFL/MC presentado el 18 de agosto del 2020 (S.I. N° 12520-2020), 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 (fojas 130 y 136).

14.6 Conforme a lo comunicado en el Oficio N° 770-2019-A-MPI, presentado el 03 de junio del 2019 (S.I. N° 18232-2019) (fojas 25 y 136), emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo, y de acuerdo con “el informe”, “el predio” recae en su totalidad (100%) sobre el área calificada como “Expansión Urbana Inmediata - EUI”.

Cabe indicar que de conformidad con lo señalado en el artículo 82, numeral 82.2 y sub numeral 1), del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda, la Expansión Urbana se encuentra calificada como suelo urbanizable, pudiendo a su vez estar contigua o separadas del Área Urbana. Por su parte, de conformidad con los artículos 99 y 100 del referido Reglamento, la zonificación es un instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano y tiene como objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano. De lo expuesto, se desprende que “el predio” no presenta zonificación.

14.7 Con el Oficio N° 770-2019-A-MPI presentado el 03 de junio de 2019 (S.I. N° 18232-2019), la Municipalidad Provincial de Ilo informa que el área matriz del cual formó parte “el predio” se superpone con dos vías urbanas principales; sin embargo, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, efectuado el contraste con el Diagrama de Zonificación y vías adjunto, se advierte que “el predio” no se superpone con las indicadas vías.(fojas 25 y 136)

14.8 De acuerdo a lo señalado en “el informe”, “el predio” se ubica a aproximadamente a 4 km. 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 predios de propiedad del indicado Proyecto. (foja 136)

14.9 “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas, conforme se advierte de “el Informe” (foja 136).

14.10 De acuerdo a la inspección ocular realizada el 09 de abril del 2019, según se advierte de la Ficha Técnica N° 263-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de Noviembre de 2019 y “el Informe”, “el predio”:

- i) se ubica en una zona de expansión urbana, presenta una topografía plana con un tipo de suelo arenoso con presencia de pequeñas piedras típicas de la zona; ii) se encuentra desocupado en su totalidad pero con presencia de unos caminos formados de manera dispersa e irregular por las huellas dejadas por el paso de vehículos, además no cuenta con la conexión de los servicios básicos de agua luz ni desagüe; iii) el acceso parte desde la Av. Pedro Huilca Tecse, para luego continuar el recorrido por una vía sin asfaltar la misma que se articula a otra vía sin asfaltar perpendicular a la proyección de la referida vía, hasta llegar a la parcela - 4, sin embargo se puede acceder por otras vías locales aledañas, precisando que su recorrido puede ser realizado de manera vehicular como peatonal, además que no presenta ningún tipo de restricción para acceder o recorrer su interior; y, iv) se encuentra cercano a viviendas unifamiliares, del tipo urbano (zona este), huerto (zona norte) y granja (zona oeste) esta última en desuso; y por terrenos eriazos en la zona sur; además, cerca a la parcela - 4 pasan redes de servicio eléctrico domiciliario y es colindante a una vía sin asfaltar (fojas 71 y 136)

Es preciso indicar que de acuerdo a lo señalado en el literal c) del numeral 5.1.3 del Lineamiento N° 005-2019/SBN-DGPE, denominado “Lineamientos para la aprobación de la venta y ejecución de subasta pública”, aprobado mediante Resolución N° 096-2019/SBN-GG, corresponde como una de las acciones posteriores a la conformidad de la venta que en caso el predio se ubique en zona de expansión urbana como ocurre con “el predio”, se actualice la información de su situación física si ha transcurrido tres (3) o más meses desde la última inspección realizada. Sin embargo, conforme a lo establecido en el artículo 2 de la Resolución N° 0033-2020/SBN del 27 de mayo del 2020, esta Superintendencia ha dispuesto que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos, entre otros, de disposición en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, puedan ser sustituidas, hasta el 31 de diciembre de 2020, por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales u otros; en ese sentido, se ha prescindido efectuar una nueva inspección técnica a “el predio”, considerando que se encuentra disponible cobertura de imagen satelital del Google Earth del 06 de abril de 2020, de la cual se advierte “el predio” se mantiene en la condición de desocupado.

14.11 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”: i) no existe solicitudes en trámite ni pendientes de atención, sobre actos de disposición; y, ii) recae totalmente una solicitud de cesión en uso, presentada el 24 de agosto de 2020 (S.I. N° 12805-2020), la misma que se encuentra calificación. (fojas 136)

14.12 De acuerdo a lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante Memorandum N° 677-2020/SBN-PP del 20 de agosto del 2020, y conforme a lo señalado en “el Informe”, “el predio” no se superpone con proceso judicial alguno (fojas 132 y 136).

15. 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 cuarto y quinto 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 pública 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° 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° 633-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 575-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2020;

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:

DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO	PRECIO BASE
Parcela 4, ubicado al este del Programa Municipal de Vivienda VII	Distrito y, provincia de Ilo, departamento de Moquegua	Estado Peruano CUS N° 144544	Partida N° 11024378 O.R. Ilo	16 449.93 m ²	US\$ 192 370,18

Regístrese y Comuníquese.-
POI 20.1.4.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario