

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0222-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 714-2022/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio denominado "Parcela 8" de **81 557.89 m²**, ubicada en la zona este de la ciudad de Ilo, en la zona denominada Pampa Inalámbrica, frente a la vía que va a El Algarrobal, a 250 m. del cruce de la carretera Panamericana Sur, en el distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua; inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11029986 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, anotado con el **CUS 178621**, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - 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, 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 predios estatales. Asimismo, le corresponde sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de predios estatales que se encuentren bajo la competencia y administración de esta Superintendencia, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales en los actos de venta y permuta.

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 5.6, 5.10, 6.2, 6.3 y 6.8 de la Directiva N° DIR-00006-2021/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° 0121-2021/SBN publicada el 19 de diciembre de 2021 (en adelante "la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN"), la venta por subasta pública de los predios del Estado es tramitada y sustentada por la SBN, y 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 sus 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 cuando 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 numeral 5.13 de las disposiciones generales de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”: “*No limitan la compraventa por subasta pública las siguientes circunstancias, siempre que sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la compraventa por subasta pública, en las bases de la subasta, en los avisos de convocatoria y en el respectivo contrato: a) La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales. En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando: (i) exista medida cautelar de no innovar; (ii) cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG; y (iii) cuando en el procedimiento de compraventa por subasta pública surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS. b) Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad. c) La existencia de ocupantes sobre el predio estatal. En los casos antes mencionados, el/la adjudicatario/a de la buena pro asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos, no pudiendo bajo ninguna circunstancia exigir a la entidad vendedora la devolución del precio, indemnización o compensación alguna.”*

7. Que, de acuerdo con el segundo párrafo del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN” “*(...) La SDDI (...) previo diagnóstico técnico legal, identifica predios estatales de dominio privado y de libre disponibilidad que, en función a sus potencialidades y la determinación de su mejor aprovechamiento, resulten aptos para su venta por subasta pública. Para tal efecto, organiza la documentación sustentatoria (...) Con la documentación antes indicada, la SDDI (...) propone los predios aptos para ser materia de venta por subasta pública ante el Titular del Pliego, siendo el/la Superintendente/a en el caso de la SBN”.*

8. Que de acuerdo con el numeral 6.3.1. de las disposiciones específicas de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”, “*El/La Titular del Pliego procede a evaluar los predios propuestos para su venta por subasta pública y, de ser el caso, otorga la conformidad correspondiente a los predios aptos mediante documento, teniendo en cuenta las políticas del Estado sobre gestión del territorio”.*

9. Que, mediante el Informe de Brigada N.° 00941-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre del 2021 (fojas 03 al 11), se concluye que el área evaluada de mayor extensión que involucra a “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad (fojas 3). Asimismo, mediante el Informe de Brigada N° 1031-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de noviembre de 2021 y la ficha de análisis costo-beneficio de “el predio” (foja 34), se concluye, entre otros, que de la evaluación económica y social realizada así como la aplicación de los puntajes correspondientes, se obtienen resultados positivos; por lo que a fin de maximizar la rentabilidad para el mejor aprovechamiento de “el predio” y no existiendo ninguna limitación para la aprobación de actos de disposición, se recomienda su venta por subasta pública por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado.

10. Que, mediante el Informe N° 00016-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de Julio de 2022 (fojas 45 al 55), aclarado con el Memorando N° 2589-2022/SBN-GPE-SDDI del 22 de julio de 2022 (foja 56), en el extremo que precisa la fecha de expedición del citado informe, esta Subdirección a través de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) 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, sustentada en la documentación contenida en el Expediente N° 714-2022/SBNSDDI, de conformidad con el numeral 6.2¹ de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”, y numeral 5.1 del Lineamiento N° 005-2019/SBN-DGPE, aprobado por Resolución N° 096-2019/SBN-GG”.

11. Que, mediante el Memorándum N° 01691-2022/SBN-DGPE del 05 de agosto de 2022, la DGPE traslada el Memorándum N° 00092-2022/SBN del 03 de agosto de 2022, a través del cual el entonces Superintendente otorgó la conformidad al procedimiento de venta por subasta pública, entre otros, de “**el predio**”, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.3.1² de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”. (fojas 61; 62).

12. Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 219.5 del artículo 219° de “el Reglamento” y el numeral 5.15 de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”, el precio base de la subasta pública en primera convocatoria es el valor comercial del predio estatal, determinado en la tasación efectuada en aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú; en ese sentido, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante el Memorando N° 03274-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2022 (fojas 86), se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia que efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial correspondiente, para lo cual se adjuntó, entre otros, la documentación técnica correspondiente.

13. Que, en ese contexto mediante el Oficio N° 00352-2022/SBN-OAF del 13 de setiembre de 2022 (fojas 88), 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”.

14. Que, en atención al requerimiento formulado, mediante el Oficio N° 1541-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 09 de noviembre de 2022 (S.I N° 30176-2022) (fojas 93 al 94), 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 N° N°07648-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (fojas 95 al 111), relacionado con “el predio”, el cual tiene como fecha de tasación el 12 de octubre de 2022, indicando que el valor comercial del mismo asciende a **US\$ 319 674.14** (Trescientos Diecinueve Mil Seiscientos Setenta y Cuatro con 14/100 dólares americanos), cuya conversión a moneda nacional asciende a la suma de **S/. 1,272,303.09** (Un Millón Doscientos Setenta y Dos Mil Trescientos Tres con 09/100 Soles).

15. Que, mediante el Informe de Brigada N° 1087-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2022 (fojas 114 al 116), esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento y estudio de mercado utilizado como sustentó para la tasación comercial de “el predio”.

16. Que, cabe señalar que en el presente expediente obran los documentos que hace referencia el primer párrafo del numeral 6.6 de “la Directiva N° DIR-0006-2021/SBN”, entre otros, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, documento en el que informa sobre zonificación y vías, tasación, partida registral y ficha técnica de “el predio” (fojas 74, 75, 78, 95, 132 y 150).

17. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 0240-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2023 (fojas 163 al 167), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 0169-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2023 (fojas 153 al 157) (en adelante “el Informe”), que señala lo siguiente:

¹ La SDDI o la que haga sus veces, previo diagnóstico técnico legal, identifica predios estatales de dominio privado y de libre disponibilidad que, en función a sus potencialidades y la determinación de su mejor aprovechamiento, resulten aptos para su venta por subasta pública. Para tal efecto, organiza la documentación sustentatoria correspondiente en uno o más expedientes administrativos, según la libre evaluación y discrecionalidad de la SDDI o la que haga sus veces. El expediente administrativo debe incluir, por cada predio, mínimamente los siguientes documentos: a) Informe de Brigada que contiene la evaluación técnico legal en torno a la titularidad y libre disponibilidad del predio; b) Ficha Técnica; c) Partida Registral; d) Plano perimétrico – ubicación; e) Memoria descriptiva; f) Valorización referencial; g) Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos, en caso de que el predio se encuentre en zona urbana; y h) Informe de oportunidad de mercado, incluyendo una Ficha de análisis costo-beneficio, conforme al Anexo N° 1 de la presente Directiva.

Con la documentación antes indicada, la SDDI o la que haga sus veces propone los predios aptos para ser materia de venta por subasta pública ante el Titular del Pliego, siendo el/la Superintendente/a en el caso de la SBN.

² El/La Titular del Pliego procede a evaluar los predios propuestos para su venta por subasta pública y, de ser el caso, otorga la conformidad correspondiente a los predios aptos mediante documento, teniendo en cuenta las políticas del Estado sobre gestión del territorio”.

- 17.1** “El predio” cuenta con un área de **81 557.89 m²**, es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la **Partida N° 11029986** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna (fojas 132) y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-**CUS N° 178621**

De la revisión de la Partida Registral N° 11029986 se verificó que: i) no existe título pendiente de inscripción; y ii) en el rubro de cargas y gravámenes, existe la anotación del inicio del trámite de cierre parcial de la partida que afecta al predio que corre inscrito en la ficha N° 7737 (Partida N° 05001684) en un área aproximada de 66 846.23 m², por superposición parcial de área con el predio inscrito en la ficha N° 0305 (Partida N° 05000142) del Registro de Predios de Ilo.

De acuerdo a lo señalado en “el Informe”, el ámbito de la duplicidad registral se encuentra identificado, afectando a la Partida N° 11018230 de la cual se ha independizado “el predio” y cuyo antecedente registral (la ficha N° 0305- Partida N° 05000142), es de mayor antigüedad a la Ficha N° 0305- Partida N° 05001684 con la cual se superpone, por lo que dicha situación no limita su libre disponibilidad, de conformidad con el artículo 95.3 del Reglamento de la Ley 29151 aprobado por D.S. N° 008-2021-VIVIENDA y el literal b) del numeral 5.13 de “La Directiva”.

- 17.2** Según lo advertido en el Oficio N.° 000807-2022-DSFL/MC presentado el 06 de setiembre de 2022 (S.I. N.° 23429-2022) (foja 80), 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 presenta superposición con monumento arqueológico prehispánico (foja 155).
- 17.3** Según el Informe N° 685-2022-INGEMMET-DC/UCM remitido con el Oficio N° 0681-2022-INGEMMET/DC, presentado el 08 de setiembre de 2022 (S.I. N° 23775-2022) (fojas 83 al 85), por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET y, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” no se presenta superposición con derechos mineros. (foja 156).
- 17.4** “El predio” no se superpone con zonas arqueológicas, concesiones mineras, áreas naturales protegidas, comunidades campesinas ni zonas de riesgo no mitigable, según la verificación en las bases temáticas de la SBN y en los geoportales web de las diversas entidades públicas, conforme se señala en “el Informe” (fojas 156).
- 17.5** Mediante el Oficio N.° 60-2022-OS/OR MOQUEGUA presentado el 21 de febrero del 2023 (S.I. N° 04251-2023) (foja 138), la Oficina Regional de Moquegua del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería– OSINERMINING, en atención al requerimiento de información realizado con el Oficio N.° 102-2022/SBN-DGPE-SDDI, remite el Informe SUP2100157-2022-01-68 de fecha 27.01.2022 (fojas 139 al 148), según el cual, respecto al predio matriz, en cuyo ámbito se ubica “el predio”, señala que la línea de transmisión eléctrica con la que se superpone se denomina LMT 0-194-Particular de tensión nominal de 10.5 kV perteneciente a la empresa Concesionaria Vial del Sur (COVISUR), cuenta con cinco (5) estructuras de concreto dentro del predio matriz, a la que correspondería una faja de servidumbre de seis (6) metros de ancho (tres metros para ambos lados sobre la proyección de las estructuras), así mismo, las longitudes de la línea particular dentro del predio matriz suman un total de 0.834 km. lineales y un área de 5,004.00 m² aproximadamente, por lo que “el predio” se encontraría afectado por esta faja de servidumbre en un área aprox. de 1,649.06 m² (2.02%); sin embargo, de acuerdo a lo señalado en la conclusión del referido informe no se estaría considerando la franja de servidumbre por encontrarse dentro de la zona urbana de la Pampa Inalámbrica, conforme a lo indicado en “el Informe”. (foja 155).

Al respecto, cabe señalar que, que la faja de servidumbre tiene el propósito de paso y de tránsito para la custodia, conservación y reparación de obras e instalaciones de dicha línea eléctrica, así como también salvaguardar la seguridad pública (integridad física de las personas y bienes, frente a situaciones de riesgo eléctrico – mecánico; en ese sentido, no limita su libre disponibilidad de “el predio”, toda vez que se transfiere con este y subsiste cualquiera sea su propietario, conforme lo regula el artículo 1036° del Código Civil, asimismo, el numeral 5.3.10 de las disposiciones generales de la Directiva N° 009-2021/SBN denominada “Disposiciones para la constitución del Derecho de Servidumbre sobre Predios Estatales”, aprobado mediante Resolución N° 125-2021/SBN, señala que si un predio estatal se encuentra gravado con el derecho de servidumbre puede ser objeto de acto de disposición (...).

- 17.6** De acuerdo a señalado en “el Informe”, el predio matriz que comprende “el predio” se ubica a 1.8 km aprox. de la falla geológica de Chololo, mientras que “el predio” se ubica aprox. a 3.6 km y

dentro del ámbito de la franja de 5 km y 10 km ubicada a lo largo de la falla, en el que se puede generar daños graves en el escenario de un terremoto; sin embargo, el riesgo es mitigable en la medida que se fiscalice el cumplimiento de los lineamientos establecidos en las Normas de Seguridad Estructural de Edificaciones, de acuerdo a lo recomendado por el Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico - INGEMMET en el Informe Técnico N° A6887 presentado el 08 de mayo de 2019 (S.I. 015021-2019), las mismas que deberán de cumplirse por la población y las entidades del Estado que intervengan sobre el territorio, por lo que dicho aspecto no limita la libre disponibilidad de “el predio” (fojas 4 y 5; 155).

- 17.7** Mediante el Oficio N° 552-2022-SG-MPI recepcionado por esta Superintendencia el 06 de setiembre de 2022 (S.I. N° 23420-2022) (foja 77), la Secretaría General de la Municipalidad Provincial de Ilo prestó atención al requerimiento de información realizado con el Oficio N° 02839-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2022, respecto al área matriz que comprende “el predio”, remitiéndonos el Informe N° 318-2022-JSB-SGOUCA/GDUA-MPI del 24 de agosto de 2022, a través del cual la Sub Gerencia de Ordenamiento Urbano y Catastro hace de conocimiento que el área matriz que involucra “el predio” presenta dos (02) zonificaciones: i) Zona de Reglamentación Especial 2 (ZRE-2); y, ii) Zona de Usos Especiales (OU), de conformidad con el Mapa de zonificación de Uso de Suelo conformante del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Ilo 2020-20230, aprobado por Ordenanza Municipal N° 721-2021-MPI del 30.09.2021; y de acuerdo a lo señalado en “el Informe” “el predio” recae aproximadamente en 81 030.94 m² (99.35%) con la Zona de Reglamentación Especial 2 (ZRE-2) y en 526.95 m² (0.65%) con la Zona de Usos Especiales (OU). (fojas 78; 155).

Por otro lado, en relación a la zonificación, los artículos 99³ y 103⁴ al 107 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por D.S N° 022-2016-VIVIENDA, señalan que: i) 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, ii) puede ser objeto de cambio para lo cual se deberá seguir el procedimiento correspondiente.

Asimismo, es preciso señalar que en relación a la superposición de “el predio” con vías, la citada comuna a través de la Sub Gerencia de Ordenamiento Urbano y Catastro hace de conocimiento que el área matriz que involucra “el predio” contempla de manera directa dos (02) vías urbanas: i) Vía de Integración Regional (sección vial 45.00 ml); y, ii) Vía de Evitamiento (sección vial 51.00 ml), no existiendo afectación con “el predio”, sin embargo, en el caso de vías locales, se deben sujetar a los proyectos aprobados por la Municipalidad, conforme a lo indicado en “el Informe”. (fojas 78; 155).

- 17.8** Ahora bien, de acuerdo a la inspección ocular realizada el 21 de febrero de 2023, según se advierte de la Ficha Técnica N° 034-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 150 al 152), y de “el Informe”, “el predio” presenta lo siguiente:

17.8.1 Es un terreno de expansión urbana y presenta una topografía plana con un tipo de suelo arenoso.

17.8.2 Se encuentra parcialmente cercado por su lado oeste por muros edificados con bloquetas de concreto. Asimismo, se encuentra totalmente ocupado (100%) por una lotización de mayor extensión para el uso de vivienda huerto de regular consolidación, observándose lotes cercados con bloquetas de concreto; al interior, la presencia de uno o más edificaciones en su mayoría de material rústico, así como de cultivos pequeños y medianos. Además, se observa la presencia de caminos de circulación (no reconocidos como vías públicas) que forman parte del manzaneo informal generado en la zona y una línea de transmisión eléctrica que recae parcialmente en el lado norte de la parcela.

17.8.3 No cuenta con los servicios básicos de agua, luz ni desagüe.

³ Definición de Zonificación:

La zonificación es el 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, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones (...).

⁴ Los cambios de zonificación son propuestos por:

1. Los propietarios de los predios.

2. Los promotores inmobiliarios.

3. De oficio, por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios (...).

17.9 Conforme a lo señalado en “el Informe”, el acceso a “el predio”, se da desde la carretera Panamericana Sur, lado oeste, por la vía de ingreso que va a El Algarrobal (vía asfaltada), recorriendo una distancia de 550 m. aproximadamente, luego se gira a la derecha y se pasa por un acceso que se encuentra restringido por un portón metálico y una caseta de vigilancia, y al ingresar se recorren 50 m. por una vía proyectada (afirmada) que pertenece al predio estatal inscrito en la Partida N° 11029984 (Parcela 6), luego se dobla hacia la derecha (sur), recorriendo una distancia aproximada de 240 m. y finalmente se dobla a la izquierda (atravesando el predio estatal inscrito en la Partida N° 11029985 - Parcela 7) aproximadamente 130 m. hasta llegar a “el predio”.

17.10 De acuerdo a lo señalado en “el informe”, “el predio” se encuentra parcialmente cercado y totalmente ocupado; siendo que, de conformidad con lo establecido en el numeral 95.4 del artículo 95° de “el Reglamento” concordado con el numeral 5.13 de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”, dicha ocupación no limita su libre disponibilidad, siempre que tal circunstancia sea debidamente consignada 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.

Por otro lado, a fin de reforzar lo consignado en la inspección de campo, se verificó el histórico de imágenes satelitales del Google Earth, donde se observa que los inicios de ocupación datan del año 2013, conforme se indicó en “el Informe”.

17.11 Conforme consta en “el Informe”, revisada la base gráfica de trámites de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, no se visualiza la existencia de pedidos en trámite ni pendientes de atención, sobre actos de administración y disposición respecto de “el predio”. (foja 156).

17.12 Según lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante Memorandos N° 295 y 485-2023/SBN-PP del 14 de febrero y 09 de marzo de 2023, respectivamente (fojas 135, 162), así como de la revisión de la Base Gráfica de Procesos Judiciales y los aplicativos SINABIP y procesos judiciales de esta Superintendencia, conforme a lo señalado en “el Informe”, sobre “el predio” recae un (01) proceso judicial no concluido de desalojo (legajo N° 238-2019), y respecto del cual no existe medida cautelar de no innovar u otras, según se detalla a continuación:

N° LEGAJO	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	MATERIA	ESTADO	SUPERPOSICIÓN %
238-2019	PRIMER JUZGADO MIXTO DE ILO	SBN – Municipalidad Distrital de El Algarrobal	Asoc. De Proyectos Productivos de Servicios Múltiples Pampas de El Algarrobal	DESALOJO	NO CONCLUIDO	100.00

Al respecto, es preciso indicar que de acuerdo a lo señalado en el numeral 95.1 del art 95° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA concordado con el numeral 5.13 de la “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”, **la existencia de procesos judiciales**, no limita la libre disposición del predio estatal, siempre que tal circunstancia sea debidamente consignada 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. Adicionalmente el numeral 95.2 del referido Reglamento señala que, en lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el numeral 95.1 cuando exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados en el artículo 75° del TUO de la LPAG.

En ese sentido, conforme a lo señalado en “el Informe”, el proceso judicial de desalojo que recae sobre “el predio”, que se encuentra en trámite, y respecto del cual no existe medida cautelar de no innovar u otras, por lo que, no limita su libre disponibilidad conforme lo establecido en el numeral 95.1 de “el Reglamento”, así como no se encuentra inmerso en los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75° del TUO de la LPAG que hace referencia el numeral 95.2 de “el Reglamento”.

18. 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 pública de “el predio”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, el T.U.O. de la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Resolución N° 0066-2022/SBN publicada el 28 de setiembre de 2022, la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, aprobada por Resolución N° 121-2021/SBN, Informe de Brigada N° 0169-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 240-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2023;

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 (m ²)	PRECIO BASE
“Parcela 8”, ubicada en la zona este de la ciudad de Ilo, en la zona denominada Pampa Inalámbrica, frente a la vía que va a El Algarrobal, a 250 m. del cruce de la carretera Panamericana Sur, en el distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua.	Estado Peruano CUS N° 178621	Partida N° 11029986 O.R. Lima	81 557.89	US\$ 319 674.14

**Regístrese y Comuníquese. -
POI 19.1.4.11**

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI