



RESOLUCIÓN N° 1288-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 844-2023/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 2 748 248,28 m², denominado "**Parcela 4**", ubicado en la zona denominada Pampa Las Zorras a 49,6 km de la carretera Panamericana Sur, altura del km 1150, distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua; inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11032739 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, anotado con **CUS N° 189345**, 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 su Reglamento 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, conforme a lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado 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 la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada. Asimismo, tiene como función 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, denominada "Disposiciones para la Compraventa por Subasta Pública de predios estatales", 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 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 numeral 5.13 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 “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, en atención al marco normativo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección elaboró el Informe de Brigada N° 00656-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2023, con el cual efectuó el diagnóstico técnico legal de Titularidad y Libre Disponibilidad, respecto de un área de 20 800 001,61 m² del cual formó parte “el predio”, concluyendo entre otros, que constituye un bien de dominio privado estatal y es de libre disponibilidad en un área de 20 770 292,50 m² (99.43%) (fojas 05 al 15).

Asimismo, mediante el Informe Brigada N° 00698-2023/SBN-DGPE-SDDI y, Anexo – Ficha de Análisis Costo/Beneficio, del 26 de julio de 2021 (fojas 158 al 164), se concluye, entre otros, que “el predio” fue incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado, en la condición de propiedad del Estado, de libre disponibilidad y con la potencialidad general MINERIA (07) y potencialidad específica de “Infraestructura vinculada a la actividad minera” (0702), por lo que a fin 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.

10. Que, mediante el Informe N° 00029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto de 2023 (fojas 02 al 04), 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, entre otros, de “el predio”, sustentada en la documentación contenida en el Expediente N° 844-2023/SBNSDDI, con el fin de obtener su conformidad, de acuerdo con lo prescrito en 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, en atención al requerimiento formulado, mediante Memorándum N° 00160-2023/SBN del 31 de agosto de 2023 el Superintendente Nacional de Bienes Estatales 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” (foja 180).

12. Que, mediante Oficio N° 04334-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2023 (fojas 215), se solicitó a la Oficina Registral de Ilo, la acumulación de las partidas N° 11027623, N° 11027624 y N° 11027625 en una sola área; y como acto posterior al señalado, la independización registral de dos (02) áreas, entre ellas, “el predio”.

13. Que, ante el requerimiento descrito en el numeral precedente, se logró la independización de “el predio” en la Partida N° 11032739 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, razón por la cual, con la finalidad de mantener actualizado el catastro y en aras de que “el predio” cuente con su CUS propio y se publicite de manera idónea su convocatoria a subasta pública por parte de esta subdirección, se solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro-SDRC, la generación del respectivo registro CUS, tal como queda acreditado con el Memorándum N.º 04507-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2023 (fojas 216 al 217).

14. 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.

15. Que, en ese sentido, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Memorándum N° 03414-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2023 (fojas 183 al 185), aclarado con el Memorándum N° 3424-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de setiembre de 2023 (foja 186), esta subdirección 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 respectiva. En ese contexto, con el Oficio N° 00454-2023/SBN-OAF del 01 de setiembre de 2023 (fojas 187 al 188) se solicitó el servicio de tasación comercial ante la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS.

16. Que, mediante Memorándum N° 01010-2023/SBN-OAF del 27 de noviembre de 2023 (foja 229), la Oficina de Administración y Finanzas (OAF) traslada el Oficio N° 1342-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-

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 técnica 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”.

DC (S.I. N° 32569-2023) con el que remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación N°05242-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES de “el predio” (fojas 231 al 246), teniendo como fecha de tasación el 23 de octubre de 2023, indicando que su valor comercial en dólares asciende a US\$ 2 032 853,75 (Dos Millones Treinta y Dos Mil Ochocientos Cincuenta y Tres con 75/100 dólares americanos), y en moneda nacional S/ 7 887 472,56 (Siete Millones Ochocientos Ochenta y Siete Mil Cuatrocientos Setenta y Dos con 56/100 Soles).

17. Que, mediante Informe de Brigada N° 01045-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023 (fojas 247 al 251), aclarado con Informe de Brigada N° 1121-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2023 (foja 254), esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento y estudio de mercado utilizado como sustento en la tasación comercial de “el predio”.

18. 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, documento en el que informa sobre zonificación y vías, partida, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, tasación y ficha técnica de “el predio” (fojas 134, 218, 203, 204, 231, 255).

19. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 1386-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2023 (foja 263), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 01138-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2023 (foja 257) (en adelante “el Informe”), que señala lo siguiente:

19.1 “El predio” cuenta con un área de 2 748 248,28 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 11032739 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 SINABIP-CUS matriz N° 101481³. Asimismo, de la revisión de la Partida Registral N° 11032739 se verificó que: i) no existe título pendiente de inscripción; y ii) no se encuentra afectado por cargas ni gravámenes.

19.2 Contrastado “el predio” con información gráfica de los diversos Geo Portales WEB de diversas entidades públicas, se ratifica que no existe afectación con áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, predios rurales, bienes de dominio público hidráulico, monumentos arqueológicos y zonas de riesgo no mitigables.

19.3 Según el Informe N° 485-2023-INGEMMET-DC/UCM remitido con el Oficio N° 0476-2023-INGEMMET/DC, presentado el 01 de junio de 2023 (S.I N° 14086-2023) (foja 32), por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, el ámbito en consulta que comprende “el predio” presenta superposición con (4) derechos mineros titulados; al respecto, de la evaluación gráfica y según información publicada en el Geo Portal Web del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – GEOCATMIN⁴, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” se superpone con dos (02) derechos mineros: *i*) 1 472 877,28 m² (53,59%) con el derecho minero de Código 010184911, denominado ESSENDON 26, cuyo titular lo constituye Westminster Perú S.A.C; y, *ii*) 1 268 521,60 m² (46,16%) con el derecho minero de Código 010184511, denominado MADDISON 1, cuyo titular lo constituye Westminster Perú S.A.C.

Ahora bien, debe tenerse claro que de conformidad con lo prescrito en el Artículo 9° de la Ley General de Minería aprobado por el Decreto Supremo N.º 014-92-EM, la concesión minera es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentra ubicada. Por su parte, el Artículo 954° del Código Civil señala que la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho; señala, asimismo, que la propiedad del subsuelo no comprende, entre otros, los recursos naturales ni los yacimientos.

19.4 Según el Informe Técnico N° DSE-STE-348-2023 del 20.06.2023 remitido con el Oficio N° 0830-2023-OS-DSE, presentado el 21 de junio de 2023 (S.I. N° 16081-2023) (fojas 39 al 40), por la Gerencia de Supervisión de Electricidad del OSINERGMIN, informa que el área en

³ Mediante el Memorando N.º 04507-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2023, se solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro-SDRC, la generación de CUS para el predio materia de subasta pública, al haberse independizado de la Partida N° 11032737.

⁴ Geo Portal Web GEOCATMIN - <http://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/>

consulta que comprende “el predio” se superpone con el trazo de la Línea de Transmisión Eléctrica L-1383 denominada S.E MOQUEGUA – SE.ILO 1, administrada por Southern Perú Corporation y de Tensión nominal de 138 kV con una faja de servidumbre de 20 m de ancho (10 metros a cada lado del eje); al respecto, de la evaluación gráfica se advierte que “el predio” se superpone parcialmente en un área aproximada de 32 407,24 m² (1,18%) con la faja de servidumbre de 20 m de ancho de la Línea de Transmisión Eléctrica L-1383 denominada S. E Moquegua – SE.ILO 1.

Respecto a ello, debe tenerse presente que de conformidad con lo establecido en el numeral 219.B del Código Nacional de Electricidad - Suministro 2011, las fajas de servidumbre para líneas aéreas se establecen con el propósito de brindar facilidades para la instalación, operación y mantenimiento de las instalaciones eléctricas de las empresas concesionarias, así como, salvaguardar la seguridad pública, es decir, resguarda la integridad física de las personas y viene frente a situaciones de riesgo eléctrico-mecánico.

Se tiene que la tensión nominal de la línea de transmisión que se superpone con “el predio”, es de 138 kV de intensidad, por lo que de conformidad con lo prescrito en el numeral 219.B.2, la faja de servidumbre de la línea aérea de suministro deberá tener un ancho mínimo de 20 m (10m a cada lado del eje), *respecto del cual el propietario del predio sirviente no podrá construir ni efectuar obras de ninguna clase y/o mantener plantaciones cuyo desarrollo supere las distancias mínimas de seguridad, debajo de las líneas ni en la zona de influencia de los electroductos.*

Por consiguiente, se tiene que la superposición con la faja de servidumbre de la línea de transmisión no constituye limitación a la libre disponibilidad de “el predio”; sin embargo, deberá ser materia de publicidad tanto en la resolución que aprueba la subasta pública, el aviso de convocatoria, así como en el contrato de venta.

19.5 Según el informe N° 031-2023-GRM/GGR/GRI-DRTC-SDEIV-UF-EEP-VRC del 17.07.2023, remitido con el Oficio N° 0430-2023-GRM/GGR/GRI-DRTC.01, presentado el 20 de julio de 2023 (Sl. N.º 19081-2023) (foja 137), por la Dirección Regional de Transporte y Comunicaciones del Gobierno Regional de Moquegua, informa que según la actualización del clasificador de rutas del SINAC (D.S N° 011-2016-MTC) el área en consulta que comprende “el predio” no se superpone con ninguna ruta departamental del departamento de Moquegua.

19.6 Según información de la Municipalidad Provincial de Ilo entregada con el Oficio N° 0701-2023-MPI, “el predio” recae fuera del ámbito de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) Ilo 2020 – 2030, por lo que no tiene zonificación asignada, encontrándose totalmente comprendido en la unidad de Tratamiento Territorial - Zona con potencial minero no Metálico y energías Limpias, según el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) de la provincia de Ilo 2020 – 2039.

Sobre el particular, se precisa que conforme al Artículo 114° del Reglamento de Acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por el Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA, la zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

Asimismo, debe tenerse presente que la zonificación se concreta en planos de Zonificación u otros medios de representación gráfica, Parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona, contenidos en el reglamento de zonificación; y, en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, conforme lo indica el Artículo 115° del precitado reglamento.

En atención a ello, se puede señalar que” el predio” no se encuentra en el ámbito de aplicación de un Plan de Desarrollo Urbano-PDU, en consecuencia, las Unidades de tratamiento territorial

en las cuales está comprendido “el predio” no presenta parámetros urbanísticos que regulen el uso y ocupación del suelo.

19.7 Según Informe Técnico N° 0050-2023-ANA-AAA.CO-ALA.M/RRMC del 02.08.2023 (fojas 167 al 168) remitido con el Oficio N° 0249-2023-ANA-AAA.CO-ALA.M, presentado el 02 de agosto de 2023 (S.I. 20222-2023) (foja 166), por el Administrador local del Agua de Moquegua – ALAM, informa que el área en consulta que comprende “el predio” no se superpone con bienes de dominio público hidráulico.

19.8 Ahora bien, de acuerdo a la inspección ocular realizada el 15 de diciembre de 2023, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0229-2023/SBN-DGPE-SDDI (foja 255), y de “el Informe”, “el predio” presenta lo siguiente:

- El predio se ubica fuera del área urbana, tiene una topografía variada que va desde plana a ligeramente ondulada con pendiente suave, el suelo es de naturaleza eriaza de textura arcillosa con presencia de gravilla.
- Se verificó que el predio se encuentra desocupado en toda su extensión, sin construcciones al interior.
- El predio se encuentra atravesado por una red de alta tensión y por trocha carrozable que sirven de acceso al personal que da mantenimiento a las torres de alta tensión que existen en el área.
- Cabe indicar que para llegar al predio se utilizó la trocha carrozable de mantenimiento de las redes de alta tensión que parte desde la vía PE-1S carretera Panamericana Sur a la altura del sector El Omo, en el distrito de Moquegua.
- Se determinó en gabinete una afectación parcial por servidumbre de una línea de alta tensión de aproximadamente 32 407,24 m² (1,18%).

Cabe precisar que la trocha por la que se accede al predio recae sobre el área remanente (49 231,01 m²) de la partida registral (acumulada) N° 11032737 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – sede Tacna, del cual es titular el Estado.

19.9 Según lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante el Memorandum N° 02679-2023/SBN-PP del 15 de diciembre de 2023 (foja 253), se ha efectuado la consulta en el Sistema de información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), así como en el Aplicativo GEOCATASTRO de la SBN, sobre el área en consulta que comprende a “el predio”, no se ha identificado procesos judiciales en trámite y/o vigentes que involucre a esta Superintendencia, lo cual es concordante con el resultado de la consulta efectuada en la fecha a la base gráfica de procesos judiciales de la SBN.

19.10 Que, habiéndose contrastado el polígono del predio con la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso de esta Superintendencia⁵, y de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, se ha identificado que “el predio” se superpone con dos (02) solicitudes de ingreso en estado de trámite: *i*) Totalmente con la S.I. 12817-2020 que corresponde a una solicitud de Usufructo por convocatoria pública seguido en el Expediente N° 841-2020/SBNSDAPE (en trámite); y, *ii*) Parcialmente en un área de 2 516 483,85 m² (91,57 %) con la S.I. 20992-2023 que corresponde a una solicitud de arrendamiento directo seguido en el Expediente N° 877-2023/SBNSDAPE (en trámite), mayor información señalada en “el Informe”.

Al respecto, cabe señalar que de conformidad con el numeral 95.1 del art. 95° de “el Reglamento” concordado con el numeral 5.13 de “la Directiva”, la existencia de procesos administrativos en trámite, 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.

20. 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

⁵ K:\BASE_TRAMITE\BASE_GRAFICA_DE_S.I

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 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° 1138-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2023 e Informe Técnico Legal N° 1386-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 diciembre 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 (m²)	PRECIO BASE
“Parcela 4” ubicado en la zona denominada Pampa Las Zorras, a 49,6 km aproximadamente de la carretera Panamericana Sur (altura del km 1150), en el distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua.	Estado Peruano CUS N° 189345	Partida N° 11032739 O.R. Ilo	2 748 248,28	US\$ 2 032 853,75

**Regístrese y Comuníquese. -
POI 18.1.4.11**

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI