



## **RESOLUCIÓN N° 1298-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de diciembre del 2023

### **VISTO:**

El Expediente N.º 843-2023/SBNSDDI que contiene información de índole técnico legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** respecto del predio denominado **"PARCELA 3"** de **14 493 703,02 m<sup>2</sup>**, ubicado en la Zona denominada Pampa Las Zorras, a 49,6 km aproximadamente de la Carretera Panamericana Sur (altura del km 1150), distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo y departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado en la Partida N.º 11032738 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna (en adelante "el predio"); y

### **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.º 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley N.º 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 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 de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI"), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066- 2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, de conformidad con lo prescrito en numeral 56.1 del Artículo 56º, numerales 57.1 y 57.5 del Artículo 57º, numeral 218.1 del Artículo 218º y numeral 219.1 del Artículo 219º de "el Reglamento", concordado con lo señalado en los numerales 5.6, 5.10, 6.2, 6.3 y 6.8 de la Directiva N.º DIR-00006-2021/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa por Subasta Pública de predios estatales", aprobada mediante la Resolución N.º 0121-2021/SBN publicada el 19 de diciembre de 2021 (en adelante "la Directiva"), 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;

3. Que, asimismo, conforme a lo prescrito en el numeral 219.1 del Artículo 219º de "el Reglamento" *la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta por subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o a la SBN;*

4. Que, ahora bien, de acuerdo con lo prescrito en el numeral 6.2 de “la Directiva” (...) *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;*

5. Que, es preciso señalar que los predios aptos para ser materia de venta bajo la modalidad de subasta pública deben ostentar la condición de un bien de libre disponibilidad, es decir, aquellos que no tengan impedimento legal o judicial para su disposición, tal como lo señala el primer párrafo del numeral 5.12 de “la Directiva”; asimismo, el numeral 5.13 describe los hechos que no limitan la compraventa por subasta pública siempre que sean debidamente consignados en la resolución que aprueba la compraventa, en las bases de la subasta, en los avisos de convocatoria y en el respectivo contrato, siendo éstos los siguientes: **A) La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, precisando que, en lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto 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.º 017-93-JUS; B) Los casos de duplicidad registral, en los cuales la parte registral del predio estatal tiene mayor antigüedad; C) La existencia de ocupantes sobre el predio estatal;**

6. Que, de conformidad con el numeral 6.3.1. de “la Directiva”, corresponderá a *“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”;*

7. Que, en atención al marco normativo expuesto en los considerandos precedentes, esta subdirección en su condición de instructor del procedimiento de subasta pública, elaboró el Informe de Brigada N.º 00656-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2023 (fojas 05 al 15), efectuó el diagnóstico técnico legal de Titularidad y Libre Disponibilidad, respecto de un área de 20 800 001.61 m<sup>2</sup> (en adelante “predio matriz”), de la cual forma 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 m<sup>2</sup> (99.86%), por lo que corresponde que se prosiga con las etapas de identificación de la potencialidad y análisis de oportunidad de mercado;

8. Que, mediante el Informe de Brigada N.º 00696-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2023 (fojas 160 al 164) así como de la respectiva ficha de análisis costo beneficio (foja 165), esta subdirección determinó que la venta por subasta pública de “el predio” constituía el acto más idóneo para rentabilizar el predio en el corto plazo por que otorgaba un mayor porcentaje de ingresos para el Estado;

9. Que, mediante el Informe N.º 00029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto de 2023, 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”, con la finalidad de obtener su conformidad, todo ello de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.3 de “la Directiva”;

10. Que, en atención al requerimiento formulado, la Alta Dirección de esta Superintendencia mediante el Memorando N.º 00160-2023/SBN del 31 de agosto de 2023 (foja 181), prestó conformidad a la subasta pública, entre otros, de “el predio”;

**11.** Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 219.5 del Artículo 219° de “el Reglamento” y el numeral 5.15 de “la Directiva”, 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.º 03414-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2023 (fojas 184 al 185), aclarado con el Memorando N.º 03424-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de setiembre de 2023 (foja 187), se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas el inicio de las acciones conducentes a su tasación comercial;

**12.** Que, mediante el Oficio N.º 00454-2023/SBN-OAF del 01 de setiembre de 2023 (fojas 188 al 189), la Oficina de Administración y Finanzas 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-MVCyS (en adelante “la DC”), el servicio de tasación entre otros, de “el predio”, siendo atendidos a través del Oficio N.º 1342-2023/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC registrado a través de la mesa de partes virtual de esta SBN <https://mpv.sbn.gob.pe/> el día 27 de noviembre de 2023 (S.I. N.º 32569-2023) (fojas 217 al 219), mediante el cual remitieron los respectivos informes de tasación, incluido el relacionado con “el predio”;

**13.** Que, de la revisión del Informe Técnico de Tasación N.º 05241-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (fojas 220 al 250), se verificó que la tasación fue efectuada el 23 de octubre de 2023, estableciendo como valor comercial de “el predio” la suma de **US \$ 5 864 720.04** (Cinco Millones Ochocientos Sesenta y Cuatro Mil Setecientos Veinte con 04/100 dólares americanos);

**14.** Que, es preciso señalar que mediante el Informe de Brigada N.º 01044-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023 (fojas 251 al 260), esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio” así como al estudio de mercado respectivo;

**15.** Que, esta subdirección de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, emitió el Informe Técnico Legal N.º 1406-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2023, el cual recoge la evaluación realizada a través del Informe de Brigada N.º 01163-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2023 (fojas 270 al 276) (en adelante “el Informe”), que señala lo siguiente:

**15.1.** De la consulta efectuada a la base gráfica y GEOCATASTRO de esta Superintendencia, se verificó que “el predio” corre inscrito en la Partida N.º 11032738 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna, encontrándose en el ámbito de los CUS Matrices N.º 90594, 90605 y 101481<sup>1</sup> y en proceso de generación de CUS producto de la independización de “el predio”<sup>2</sup>; asimismo, de la revisión del Servicio de Publicidad Registral en Línea de SUNARP, se verificó que en la Partida N.º 11032738 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna, no obra gravámenes o cargas anotadas, así como no existe título en trámite o pendiente de calificación asociado a esta partida.

**15.2.** Contrastado “el predio” con la 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.

<sup>1</sup> Mediante el Oficio N.º 04334-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2023, se solicitó la acumulación de las Partidas N.º 11027623, 11027624 y 11027625 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna y como acto posterior al señalado, la independización registral de dos (02) áreas, entre ellas, “el predio”, lográndose la apertura de la Partida N.º 11032738 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna.

<sup>2</sup> Producto de la independización de “el predio”, 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 de la SBN, la generación del CUS respectivo.

### 15.3. Superposición con derechos mineros:

Mediante el Oficio N.º 0476-2023-INGEMMET/DC, presentado el 01 de junio de 2023 (S.I. N.º 14086-2023) (foja 32), la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico –INGEMMET, en atención al requerimiento de información realizado con el Oficio N.º 2260-2023/SBN-DGPE-SDDI, remite el Informe N.º 485-2023-INGEMMET-DC/UCM (fojas 33 al 34), mediante el cual comunica, que el área en consulta que comprende “el predio”, se superpone con cuatro (4) derechos mineros titulados, adjuntando el Inventario de derechos mineros.

De la información entregada se determina que “el predio” se superpone con cuatro (04) derechos mineros titulados: *i*) 7 869 067,69 m<sup>2</sup> (54,29%), con código de derecho minero N.º 010050420, denominado “**INTIMICHA**”, cuyo titular lo constituye la Empresa de Generación Eléctrica Chimú S.A.; *ii*) 811 856,27m<sup>2</sup> (5.60%), con código de derecho minero N.º 010445210, denominado “**CONYMECAR 1**”, cuyo titular lo constituye la Empresa Golden Ideal Gold Mining S.A.C.; *iii*) 2 595 315,26 m<sup>2</sup> (17.91%), con el código minero N.º 010184911 denominado “**ESSENDON 26**”, cuyo titular lo constituye la Empresa Westminster Perú S.A.C.; y, *iv*) 143 546,53 m<sup>2</sup> (0.99%), con código de derecho minero N.º 010184511, denominado “**MADDISON 1**” cuyo titular lo constituye la Empresa Westminster Perú S.A.C, información que a la fecha, es concordante con la información publicada en el Geo Portal Web del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – GEOCATMIN<sup>3</sup>.

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.

### 15.4. Superposición con faja de servidumbre (líneas de transmisión)

Mediante el Oficio N.º 830-2023-OS-DSE presentado el 21 de junio de 2023 (S.I. N.º16081-2023) (foja 39), la Gerencia de Supervisión de Electricidad del OSINERGMIN, en atención al requerimiento de información formulado por esta subdirección a través del Oficio N.º 2209-2023/SBN-DGPE-SDDI, remitió el Informe Técnico N° DSE-STE-348-2023 del 20.06.2023, en el cual se informa que el área en 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).

Ahora bien, como producto del análisis gráfico considerando el trazo de la Línea de transmisión eléctrica advertida, se observó que “el predio” presenta afectación de la faja de servidumbre en un área aproximada de 776,62 m<sup>2</sup> (0,005 %).

Respecto a ello, debe tenerse presente que conformidad con lo establecido en el numeral 219.B del Código Nacional de Electricidad - Suministro 2011, *las fajas de servidumbre<sup>4</sup> para líneas aéreas se establecen con el propósito de brindar facilidades para la instalación, operación y mantenimiento de las instalaciones*

<sup>3</sup> Geo Portal Web GEOCATMIN - <http://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/>

<sup>4</sup> **Resolución Ministerial N.º 214-2011-MEM/DM**

219.B Requerimientos de la faja de servidumbre

219.B.3 La faja de servidumbre es la proyección sobre el suelo de la faja ocupada por los conductores más la distancia de seguridad.

*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 superponen 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 línea de transmisión no constituye limitación a la libre disponibilidad de “el predio”; sin embargo, deberá ser materia de publicidad tanto en la presente resolución que aprueba la subasta pública de “el predio”, el aviso de convocatoria, así como en el contrato de venta.

#### **15.5. Vías:**

Respecto a ello, se tiene que mediante el Oficio N.º 0430-2023-GRM/GGR/GRI-DRTC.01 registrado a través de la mesa de partes virtual de esta SBN el 20 de julio de 2023 (Sl. N.º 19081-2023) (foja 137), la Dirección Regional de Transporte y Comunicaciones del Gobierno Regional de Moquegua, en atención al requerimiento de información realizado con el Oficio N.º 02672-2023/SBN-DGPE-SDDI, remitió el informe N.º 031-2023-GRM/GGR/GRI-DRTC-SDEIV-UF-EEP-VRC del 17 de julio de 2023 (foja 139), mediante el cual de la consulta al Mapa Clasificador de rutas del SINAC, *se descarta que el área en consulta que comprende “el predio”, se superponga con alguna Ruta vial de competencia de dicha Dirección Regional.*

#### **15.6. Zonificación:**

Respecto a este punto, esta subdirección cuenta con el Oficio N.º 701-2023-A-MPI presentado el 26 de junio de 2023 (S.I. 16409-2023) (foja 134), por el cual la Municipalidad Provincial de Ilo, en atención al requerimiento de información realizado con el Oficio N.º 02221-2023/SBN-DGPE-SDDI, respecto del área en consulta que comprende “el predio”, informa que *recae fuera del ámbito de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) Ilo 2020 – 2030 por lo que no tiene zonificación asignada*; además, informa que según el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) de la provincia de Ilo 2020 – 2039, recae en su mayor extensión, en Zona con potencial minero no Metálico y energías limpias y en porcentaje menor en Zonas con potencial para energías limpias.

Ahora bien, es preciso señalar que, de la revisión del Mapa adjunto al Informe Técnico remitido por la citada municipalidad, se establece que “el predio” recae totalmente en la Unidad de Tratamiento Territorial-Zona con potencial minero no metálico y energías limpias; no precisando la municipalidad los usos compatibles.

Sobre el particular, se precisa que conforme al Artículo 114º 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.

#### **15.7. Dominio público hidráulico:**

Respecto a ello, debe tenerse presente que mediante el Oficio N.º 0249-2023-ANA-AAA.CO-ALA.M registrado a través de la mesa de partes virtual de esta SBN el 02.08.2023 (S.I. 20222-2023) (foja 167), el Administrador local del Agua de Moquegua – ALA.M, en atención al requerimiento de información realizada con el Oficio N.º 02223-2023/SBN-DGPE-SDDI, remitió el Informe Técnico N.º 0050-2023-ANA-AAA.CO-ALA.M/RRMC del 02.08.2023 (fojas 168 al 169), el cual concluye que el área en consulta que comprende “el predio” no se superpone con bienes de dominio público hidráulico.

#### **15.8. Procesos Judiciales:**

Mediante Memorándum N° 02679-2023/SBN-PP del 15 de diciembre de 2023 (fojas 263 al 264), la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, en atención al requerimiento de información realizada con el Memorándum N.º 04737-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 261 al 262), informa que efectuada la consulta del 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.

#### **15.9. Existencia de solicitudes en trámite:**

De la consulta a la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso de esta Superintendencia<sup>5</sup>, se ha identificado que “el predio” se superpone con dos (2) solicitudes de ingreso: **i) Superposición Total** con la S.I. 12817-2020 correspondiente a una solicitud de Usufructo por convocatoria pública seguido en el Expediente N.º 841-2020/SBNSDAPE; y, **ii) Superposición Parcial** con la S.I. 20992-2023 correspondiente a una solicitud de arrendamiento directo seguido en el Expediente N.º 877-2023/SBN-DGPE-SDAPE (4 197 250.58 m<sup>2</sup> - 28.96%).

**a) Expediente N.º 841-2020/SBNSDAPE:** relacionado con el procedimiento de constitución de usufructo por convocatoria pública promovido por el Sr. Elard Antonio Neyra Valverde.

Ahora bien, de la revisión del Sistema de Gestión Documental-SGD, se pudo verificar la emisión del Informe de Brigada N.º 01381-2023/SBN-DGPE-

<sup>5</sup> K:\BASE\_TRAMITE\BASE\_GRAFICA\_DE\_S.I

SDAPE del 15 de diciembre de 2023, a través del cual concluyen que *el área materia de evaluación* (de la cual forma parte “el predio”), *no se pudo comprobar su libre disponibilidad, correspondiendo, por tanto, su conclusión (EN TRÁMITE).*

- b) Expediente N.º 877-2023/SBNSDAPE:** relacionado con el procedimiento de otorgamiento de arrendamiento promovido por la Empresa de Generación Eléctrica Coral S.A.C. al amparo de la causal prescrita en el literal b) del Artículo 176º de “el Reglamento”.

De la revisión del Sistema de Gestión Documental-SGD, se pudo verificar que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, en su condición de instructor del procedimiento, emitió el Oficio N.º 08384-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de octubre de 2023, formulando observaciones a dicho requerimiento, otorgando un plazo de diez (10) días hábiles, para su subsanación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles sus peticiones.

Respecto a ello, debe considerarse que el oficio descrito en el párrafo precedente fue debidamente notificado el día 31.10.2023 a la casilla electrónica asignada para tal efecto, razón por la cual, el plazo para su respectiva subsanación venció y producto de la revisión del Sistema Integrado Documentario-SID, se advirtió que no fue materia de subsanación por parte Empresa de Generación Eléctrica Coral S.A.C, razón por la cual, dicha subdirección deberá hacer efectivo el apercibimiento dispuesto en el Oficio N.º 08384-2023/SBN-DGPE-SDAPE y emitir la resolución declarando la inadmisibilidad del requerimiento de arrendamiento formulado por la Empresa de Generación Eléctrica Coral S.A.C (**EN TRÁMITE**).

Sin perjuicio de lo señalado, que “el predio” se encuentra parcialmente en el ámbito de la SI. N.º 10913-2023 (6 300 996.48 m<sup>2</sup> - 43.47%), relacionado con el requerimiento formulado por la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas, respecto a la opinión para el establecimiento de servidumbre de ocupación para el proyecto “Central Solar Hanaqpampa”, requeridos por la empresa ENGIE ENERGÍA PERÚ S.A. (**CONCLUIDO**).

#### **15.10. Situación física de “el predio”**

Ahora bien, respecto a la situación física de “el predio”, se puede señalar que efectuada la inspección técnica por parte de profesionales de esta subdirección el día 15 de diciembre de 2023, según se advierte de la Ficha Técnica N.º 00228-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 265 al 269), “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;*
- *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.*
- *Para acceder a “el predio” se utilizó la trocha carrozable de mantenimientos de las redes de alta tensión que parte desde la vía PE-1S Carretera Panamericana Sur, a la altura del Sector El Omo.*

- De las imágenes obtenidas del programa Google Earth se verificó la existencia de una pequeña construcción por el sureste de aprox. 70.00 m<sup>2</sup> y se presume que se trataría de una subestación eléctrica.

Asimismo, debe tenerse presente que el acceso a “el predio”, se efectúa a través de una trocha carrozable que recae en el ámbito del predio de propiedad estatal inscrito en la Partida N.º 11032737 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna.

**16.** Que, en atención a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución, ha quedado determinado que “el predio” está constituido por uno de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, su venta bajo la modalidad de subasta pública es el acto más beneficioso en materia económica, social y de mayor rentabilidad y en el presente procedimiento administrativo se cuenta con la conformidad del Superintendente Nacional, razón por la cual, corresponde a esta subdirección la aprobación en 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.º 29151 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, ROF de la SBN aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N.º DIR-00006-2021/SBN, aprobada por Resolución N.º 121-2021/SBN, Informe de Brigada N.º 01163-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2023 y el Informe Técnico Legal N.º 1406-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de 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 (m <sup>2</sup> )	PRECIO BASE
“Parcela 3” ubicada en la Zona denominada Pampa Las Zorras, a 49,6 km aproximadamente de la Carretera Panamericana Sur (altura del km 1150), distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo y departamento de Moquegua	Estado Peruano (CUS Matrices N.º 90594, 90605 y 101481)	Partida N.º 11032738 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna	14 493 703.02 m <sup>2</sup>	US \$ 5 864 720.04

**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**