

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1299-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 787-2023/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **338 250,00 m²** denominado "**Parcela 1**" ubicado próximo a la carretera interoceánica Sur – Tramo 5 ramal este, a 9 km. Hacia el suroeste del cruce con la carretera Panamericana Sur, distrito del Algarrobal, provincia de Ilo y departamento de Moquegua; inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11014587 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, anotado con CUS N° 57058, 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, de acuerdo a la normativa vigente.

2. Que, conforme a lo dispuesto por los artículos 51° y 52° 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 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 “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.° 00605-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2023 (foja 04), con el cual efectuó el diagnóstico técnico legal de Titularidad y Libre Disponibilidad, respecto de un área de 1 485 490,53 m², (en adelante “el predio matriz”) el cual comprende, entre otros, a “el predio”, concluyendo que el “predio matriz” es de libre disponibilidad en su totalidad. Asimismo, mediante el Informe Brigada N° 00629-2023/SBN-DGPE-SDDI y, Anexo – Ficha de Análisis Costo/Beneficio, del 07 de julio de 2023 (foja 55), 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”, 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° 00027-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2023 (foja 70), 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, entre otros, “el predio”, sustentada en la documentación contenida en el Expediente N° 787-2023/SBNSDDI para la obtención de 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 Memorandum N° 00161-2023/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 95).

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.

13. En ese sentido, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante el Memorando N° 03414-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2023, aclarado con el Memorando N° 03424-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de setiembre de 2023 (fojas 99, 102), esta subdirección solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas – OAF 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 (foja 110) 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.

14. Que, con el Oficio N° 01342-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentada el 27 de noviembre de 2023 (S.I. N° 32569-2023) (fojas 126) la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el Informe Técnico de Tasación N° 05243-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de “el predio” (foja 128), teniendo como fecha de tasación el 23 de octubre de 2023, indicando que su valor comercial en dólares asciende a US\$ 249 328,61 (Doscientos cuarenta y nueve mil trescientos veintiocho con 61/100 dólares americanos), y en moneda nacional S/. 967 395,00 (Novecientos Sesenta y Siete Mil Trescientos Noventa y Cinco con 00/100 Soles).

15. Que, mediante Informe de Brigada N° 01036-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2023 (foja 143), esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento y estudio de mercado utilizado como sustento para la actualización de 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, documento en el que se informa sobre zonificación y vías, partida, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, tasación y ficha técnica de “el predio” (fojas 1, 36, 49, 50, 128, 151).

17. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 1410-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2023 (foja 161), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 1167-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2023 (foja 154) (en adelante “el Informe”), que señala lo siguiente:

- 17.1** “El predio” cuenta con un área de 338 250,00 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 11014587 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 57058. Asimismo, de la revisión de la Partida Registral N° 11014587 se verificó que: i) no existe título pendiente de inscripción; y ii) se encuentra afectado por las siguientes cargas:

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”.

i) Sobre la extensión de 50 268,00 m² (14.86%) y 7 770,84 m² (2.30 %) de “el predio” recae, respectivamente, una servidumbre de electroducto y tránsito para la Subestación Eléctrica Ilo N° 3 en favor de la concesión definitiva para desarrollar actividades de transmisión de Energía Eléctrica (inscrita en la PE N° 12905332 del Registro de Concesiones), cuya titular es Abengoa Perú S.A., de conformidad con lo dispuesto en la Resolución Ministerial N° 541-2012-MEM/DM del 14.12.2012, anotado en el Asiento D00002; posteriormente modificado en el Asiento D00003 (página 7) en el que se amplía el área de la servidumbre de electroducto en 9 781,74 m², conforme a lo dispuesto en la Resolución Ministerial N° 404-2013-MEM/DM del 14.12.2012.

ii) Sobre la extensión de 5 521,69 m² (1.63 %) de “el predio”, recae una servidumbre de electroducto para línea de transmisión, en favor de la concesión definitiva de transmisión de energía (inscrita en la PE N° 12920280 del Registro de Concesiones) cuya titular es Panamericana Solar S.A.C., dispuesto por Resolución Ministerial N° 027-2023-MEM/DM del 28.01.2013, anotada en el Asiento D00003 (página 6).

iii) Anotación de Apelación: Consta que respecto al Título N° 2021-557667 del 04.03.2021 del Registro de Concesiones de la Oficina Registral de Lima, correspondiente al cambio de titular de la servidumbre (As. D00002), se formuló observación respecto del cual se presentó un recurso de apelación. Al respecto, de la verificación del Título N° 2021-557667 en la página web de SUNARP (módulo SIGUELO) se advierte que la observación fue apelada; sin embargo, mediante la Resolución N° 232-2021-SUNARP-TR del 13 de mayo de 2021³ dicha observación fue revocada y se dispuso la tacha especial del título por considerar que la anotación de correlación solicitada no se encuentra prevista en la ley o reglamento alguno, es decir vulnera el principio de especialidad.

Es pertinente precisar que la existencia de las servidumbres⁴ a las que se hace mención no limitan la libre disponibilidad de “el predio”, pero sí restringen el uso y disfrute en este, de acuerdo con lo establecido en el numeral 95.1° del artículo 95° del Reglamento de Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que señala textualmente: “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”, concordado con lo establecido en el subnumeral 5.3.10 de la Directiva N° DIR-00009-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Constitución del Derecho de Servidumbre sobre predios estatales” aprobada mediante Resolución N° 125-2021/SBN publicada el 25.12.2021, que señala que: “si un predio estatal se encuentra gravado con el derecho de servidumbre puede ser objeto de un acto de disposición, previa aceptación indubitable por parte del adquirente, respetando las condiciones preestablecidas dentro del contrato de servidumbre”, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 1043° del Código Civil⁵.

17.2 “El predio” no se superpone con con derechos mineros, áreas naturales protegidas, comunidades campesinas y predios rurales, bienes de dominio público hidráulico, sitios y monumentos arqueológicos, zonas de riesgo no mitigable, según la verificación de las bases temáticas de la SBN y en los geoportales web de las diversas entidades públicas, conforme se señala en “el Informe” (foja 157).

17.3 En atención al requerimiento de información realizado con el oficio N° 02440-2023/SBN-DGPE del 31 de mayo de 2023, la Gerencia de Supervisión de Electricidad de OSINERGMIN, a través del Oficio N° 952-2023-OS-DSE presentado el 18 de julio de 2023 (S.I.18909-2023) (foja 68), remitió el Informe Técnico N° DSE-STE-359-2023, elaborado por la División de Supervisión de Electricidad, informando que el área en consulta que comprende a “el predio” se superpone con siete (7) líneas de transmisión eléctrica y con la Subestación S.E. Ilo 3 de tensión nominal 138kV; al respecto,

³ <https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

⁴ “Servidumbre: Es un derecho real por el cual un terreno eriazos estatal es gravado para el desarrollo de un proyecto de inversión, confiando al/la titular del proyecto de inversión el derecho para practicar ciertos actos de uso sobre dicho terreno estatal”, de acuerdo con lo establecido en el literal d del subnumeral 5.1.2 del numeral 5.1 de la Directiva N° DIR-00001-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Determinación de la Contraprestación en el procedimiento de Constitución de Servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión aprobada mediante Resolución N° 0001-2022/SBN publicada el 05 de enero de 2022

⁵ Artículo 1043 del Código Civil. - “La extensión y demás condiciones de las servidumbres se rigen por el título de su constitución y, en su defecto, por las disposiciones de este Código. Toda duda sobre la existencia de una servidumbre, sobre su extensión o modo de ejercerla, se interpreta en el sentido menos gravoso para el predio sirviente. pero sin imposibilitar o dificultar el uso de la servidumbre”.

conforme a lo señalado en “el Informe”, “el predio” se superpone con cinco (5) líneas de transmisión eléctrica en 38 074,50 m² (11,26% de su extensión); y, de las coordenadas anotadas en el asiento D00002 de la Partida N° 11014587 modificado con el asiento D0003, la poligonal de la S.E abarca el área aproximada de 60 049,74 m² (17.75% de “el predio”).

Al respecto, cabe señalar 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 la 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.

- 17.4** De la consulta realizada en el Visor Web GEOCATMIN del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – INGEMMET, así como en el Sistema de Información para la Gestión de Riesgo de Desastres – SIGRID, se tiene que “el predio” se ubica a una distancia aproximada de 3,5 km de la falla geológica de Chololo, que según Informe Técnico N° A6881 – Informe Geotectónico de la Falla Geológica Activa de Chololo presentado el 08 de mayo de 2019 (S.I. 015021-2019), indica que la Falla de Chololo, está comprendido en la faja de terreno de hasta 5 km de ancho a lo largo de la falla, altamente vulnerable a rupturas subsidiarias en caso se reactive; recomendando a fin de mitigar el riesgo advertido y evitar daños futuros en la infraestructura, realizar obras de infraestructura acorde a la realidad física, así como seguir los lineamientos establecidos en las Normas de Seguridad Estructural de Edificaciones (fojas 157)
- 17.5** Según la evaluación realizada en la base gráfica del Instituto Nacional de Desarrollo - INADE, con la que cuenta esta Superintendencia, se verificó que “el predio” se encuentra dentro del ámbito de influencia del Proyecto Hidroenergético Pasto Grande; sin embargo, efectuada la consulta en la base gráfica registral de SUNARP, se ha descartado superposición con propiedad inscrita a favor del citado Proyecto hidroenergético (fojas 157).
- 17.6** Mediante Oficio N° 703-2023-A-MPI presentado el 26 de junio de 2023 (S.I. 16407-2023), la Municipalidad de Ilo en atención al requerimiento de información, realizado con el Oficio N° 2466-2023/SBN-DGPE-SDDI, informa que el área en consulta que comprende “el predio”, se encuentra fuera del ámbito de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de Ilo – Algarrobal 2020 -2030, aprobado por O.M N° 721-2021-MPI del 30 de abril de 2021, por lo que no presenta zonificación asociado a actividades urbanas; sin embargo, al encontrarse dentro del ámbito de aplicación del Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) de la provincia de Ilo 2020 – 2030 aprobado por OM N° 710-2021-MPI informó que recae en tres (3) zonas, advirtiéndose que estas recaen sobre “el predio” de la siguiente manera: Zona con Potencial Minero No Metálico y Energías Limpias – PMNM (63,49%), Zona de Importancia Bioecológica por Tillandsiales Dispersos – ZBTd (36,22 %) y Zonas de Potencial Minero Metálico – PMM (0,29%), aspecto que no limita su libre disponibilidad, conforme a lo señalado en “el Informe” (fojas 1; 157).
- 17.7** Mediante Oficio N° 703-2023-A-MPI presentado el 26 de junio de 2023 (S.I. 16407-2023), la Municipalidad de Ilo en atención al requerimiento de información, realizado con el Oficio N° 2466-2023/SBN-DGPE-SDDI, informa que, en cuanto a vías, el área en consulta que comprende “el predio” se ubica fuera del ámbito de estudio del Plan de Desarrollo de la ciudad de Ilo de 2020-2030, por lo que el Eje Transversal PE-36 no cuenta con una sección vial definida y aprobada para este sector. Sin embargo, tal como se señala en el numeral 3.3.2 del Informe de Brigada N° 605-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2023, “el predio” se encuentra cercano por el lado sureste con la Carretera ruta PE-36 tramo Emp. PE-1S (Dv. Ilo) – Emp. PE- 1S D (Ilo), verificándose que el derecho de vía es de hasta 50 metros (25 metros a cada lado del eje), para tramos conformados por calzadas adyacentes, aprobado por Resolución Ministerial N° 185-2012-MTC/02 del 16 de abril de 2012; siendo que “el predio” se ubica a una distancia aproximada de 230 metros, se descarta afectación con dicha vía.
- 17.8** De la consulta al mapa ferroviario de ferrocarriles del Perú existentes y proyectos de la Dirección General de Caminos y Ferrocarriles del Ministerio de Transportes y Comunicaciones de fecha agosto 2013, se visualiza que “el predio” se encuentra cercano por su lado sur con la línea férrea privada del ferrocarril Southern Copper Corporation.

Al respecto, mediante Informe N° 0001-2023-MTC/18.02-EAVG presentada el 07 de julio de 2023 (S.I. N° 17577-2023), la Dirección de Políticas y Normas en transporte Ferroviario del Ministerio de Transportes y Comunicaciones señala de acuerdo a los artículos 18 y 19 del Reglamento Nacional de Ferrocarriles, la zona del ferrocarril es el área de terreno destinada al uso exclusivo de la actividad ferroviaria y tendrá no menos de 5 metros de ancho a cada lado del eje de la vía férrea, siendo que linda con ésta, la zona de influencia de ferrocarril que comprende una franja de 100 metros de ancho a cada lado de la zona de ferrocarril; y, que el área en consulta que comprende “el predio” se encuentra superpuesta con el área de la zona de influencia del ferrocarril privado de la empresa Southern Copper Corporation; sin embargo, se advierte que “el predio” se ubica a una distancia de 560 metros del eje de la vía férrea, por lo que se descarta que se encuentre afectado por la misma así como con la zona de ferrocarril.

Sin perjuicio de lo señalado, considerando lo comunicado con el Informe N° 0276-2016-MTC/14.08, presentado el 27 de septiembre de 2016 (S.I. N° 26411-2016) e Informe N° 358-2018/MTC/14.08 presentado el 10 de octubre de 2018 (SI 37009-2018), la Dirección de Ferrocarriles de la Dirección General de Caminos y Ferrocarriles del Ministerio de Transportes y Comunicaciones precisa que el caso de la línea del ferrocarril Industrial de Southern Copper Corporation es especial, dado que la mencionada empresa minera recibió del Estado (1958) en servidumbre gratuita la franja de 193km de largo y 40m de ancho para la construcción y el funcionamiento del ferrocarril, siendo que la franja de los 100 metros que comprende la zona de influencia, se extiende a partir de los 20 m de la concesión. Al respecto, de las imágenes referenciales de Google Earth se visualiza que “el predio” no se encuentra afectado por la mencionada servidumbre y zona de influencia del ferrocarril, dado que se ubica a una distancia aproximada de 560 metros del eje de la vía férrea.

17.9 Ahora bien, de acuerdo a la inspección ocular realizada el 29 de noviembre de 2023, según consta en la Ficha Técnica N° 0222-2023/SBN-DGPE-SDDI (foja 151), y de “el Informe”, “el predio” presenta lo siguiente:

17.9.1 Se ubica en ámbito extraurbano y no presenta delimitación física.

17.9.2 Se encuentra ocupado por la “Subestación Ilo 3”, delimitada con un cerco perimétrico de bloques de concreto de más de 3 m de alto, con portón metálico de ingreso y puerta de acceso peatonal ubicadas en la parte central del lado este, con letrero que indica “Subestacion Ilo 3” y otro que indica Southern Cooper – Southern Perú.

- Al interior, se observó instalaciones propias de una Subestación eléctrica y una edificación de dos niveles aparentemente destinado a oficinas administrativas, no confirmado en la medida que no se ingresó al no contar con la autorización respectiva.
- La Subestación se encuentra rodeada por una vía afirmada de aproximadamente 8 metros de ancho, la cual cuenta con un tramo excavado y otro sobre terreno nivelado, que guarda relación con el nivel de la subestación.

17.9.3 Fuera del ámbito de la Subestación, se identificó nueve (09) torres de alta tensión de soporte de redes eléctricas, y;

17.9.4 Se accede por una trocha articulada desde la Carretera Interoceánica Sur (ruta PE-36 tramo Emp. PE-1S (Dv. Ilo) – Emp. PE- 1S D (Ilo) – que llega hasta la subestación Ilo 3, sobre la cual recae la servidumbre de tránsito, anotada en el asiento D0002 de la partida 11011487 O.R. Ilo.

Conforme a lo señalado en “el Informe” cabe precisar que: i) se accede a “el predio” a través de una trocha carrozable articulada a la Carretera Interoceánica Sur, cuyo trazo recae en propiedad del Estado inscrita en la Partida N° 11027530 O.R. Ilo (asociado al CUS 158921), y sobre el que recae una servidumbre de tránsito a favor de la concesión definitiva para desarrollar actividades de transmisión de Energía Eléctrica (inscrita en la PE N° 12905332 del Registro de Concesiones) del cual es titular Abengoa Perú S.A., inscrita en el Asiento D00002 de la Partida N° 11014587 O.R. Ilo; por lo que, considerando que el acceso de “el predio” recae en el ámbito de la partida N° 11027530 (CUS 158921), sobre el que existe una servidumbre de tránsito, el futuro adquirente deberá gestionar la servidumbre de paso correspondiente; y, ii) si bien la referida servidumbre de tránsito a favor de la concesión definitiva para desarrollar actividades de transmisión de Energía Eléctrica se encuentra inscrita en el Asiento D00002 de la Partida N° 11014587, gráficamente recae en tres (03) ámbitos: 2 078,24 m² (38.09 %) aproximadamente en la Parcela 1 (Partida

N° 11014587 O.R. Ilo); 3 378.30 m² (43.47%) aproximadamente en la Parcela 2 (Partida N° 11027530 O.R. Ilo) y 2 297.44 m² (29.79%) aproximadamente sobre el derecho de vía de la carretera interoceánica ruta PE-36.

17.10 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 150), 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” no se ha identificado ningún proceso judicial ni medida cautelar.

17.11 Que, habiéndose contrastado el polígono del predio con la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso de esta Superintendencia, y de acuerdo a lo señalado en “el Informe” sobre “el predio” no existen solicitudes pendientes de atención ni en trámite para el otorgamiento actos de disposición ni administración.

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° 1167-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 1410-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 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 ²)	PRECIO BASE
“Parcela 1”, ubicada próxima a la carretera interoceánica Sur – Tramo 5 ramal este, a 9 km. hacia el suroeste del cruce con la carretera Panamericana Sur, distrito del Algarrobal, provincia de Ilo y departamento de Moquegua	Estado Peruano CUS N° 57058	Partida N° 11014587 O.R. Ilo	338 250,00	US\$ 249 328,61

**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