

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0574-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 846-2023/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **662 463,38 m²** denominado "**Parcela 2**" ubicado en el Sector Playa La Babosa, al sureste de la ciudad de Ilo, entre el km. 13+700 y km. 14+800 aprox., lado derecho de la Carretera Costanera de Ilo a Tacna, en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua; inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11032706 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, anotado con CUS N° 189945, 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 predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normativa vigente.

2. Que, conforme a lo previsto 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 esta Superintendencia, 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.° 00650-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2023 (foja 02), con el cual efectuó el diagnóstico técnico legal de Titularidad y Libre Disponibilidad, respecto de un área de 2 272 763,40 m² (en adelante “el predio matriz”) concluyendo que sólo el área de 2,245,190.61 m² es de libre disponibilidad (área que comprende a “el predio”). Asimismo, mediante el Informe Brigada N° 00687-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2023 (foja 57) y, Anexo – Ficha de Análisis Costo/Beneficio del 19 de julio de 2023 (foja 63), 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° 00029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto de 2023 (foja 64), 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° 846-2023/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”.

11. Que, en atención al requerimiento formulado, mediante Memorandum 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 78).

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 81; 89), 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 90) 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, en atención al requerimiento de independización registral de “el predio” efectuado ante la Oficina Registral de Ilo con el Oficio N° 04483-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre de 2023, se inscribió su independización en la partida N° 11032706 de la Oficina Registral de Ilo, el 10 de noviembre de 2023.

15. Que, con el Oficio N° 01404-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 05 de diciembre de 2023 (S.I. N° 33547-2023) (fojas 108) 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° 05494-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES de “el predio” (foja 128), teniendo como fecha de tasación el 25 de octubre de 2023, indicando que su valor comercial en dólares asciende a US\$ 2 175 687,22 (Dos Millones Ciento Setenta y Cinco Mil Seiscientos Ochenta y Siete y 22/100 Dólares Americanos), y en moneda nacional asciende a S/. 8 419 909,56 (Ocho Millones Cuatrocientos Diecinueve Novecientos Nueve y 56/100 Soles).

16. Que, Mediante Informe de Brigada N° 00061-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero de 2024 (foja 125), esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento y estudio de mercado utilizado como sustento para la tasación comercial de “el predio”.

17. 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 con el que se informa sobre zonificación y vías, partida registral, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, tasación y ficha técnica de “el predio” (fojas 36, 105, 105, 106, 109 y 212).

18. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 600-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2024 (fojas 225), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 320-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de mayo de 2024 (fojas 215) (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”.

- 18.1** “El predio” cuenta con un área de 662 463,38 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 11032706 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° 189945. Al respecto, de la revisión de la Partida Registral N° 11032706 se verificó que: i) no existe título pendiente de inscripción; y ii) no se encuentra afectado por cargas y/o gravámenes.
- 18.2** Dado que “el predio” se encuentra ribereño al mar, corresponde evaluar si existe afectación de la zona de playa protegida, en el marco de lo establecido en la Ley N° 26856 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 050-2006-EF. En ese sentido, a fin de verificar si existe rompimiento de continuidad geográfica y establecer la existencia de zona de dominio restringido, el 24 de mayo y 25 de octubre del 2023 se realizaron inspecciones técnicas sobre la área matriz que comprende a “el predio”, verificando que el lindero suroeste que colinda con el litoral, presenta 2 bordes, el primero se configura con una línea de rompimiento de la continuidad geográfica, con una diferencia de nivel de 10 m aprox., a continuación el segundo borde a una distancia de 15 m. a una altura de 10 m. aprox. la misma que define el lindero suroeste de la referida área matriz, razón por lo cual se concluye que, **respecto al área matriz y “el predio” no resulta aplicable la Ley N° 26856, Ley de Playas**, conforme a lo señalado en “el Informe” (fojas 217).
- 18.3** “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, 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” (fojas 217).
- 18.4** De la revisión del Geoportal del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERGMIN, se advirtió que no existe líneas de transmisión eléctrica que recaigan en el ámbito del área matriz de 2,272,763.40 m² que comprende a “el predio”; sin embargo, de la inspección técnica y el levantamiento en campo realizado el 24 de mayo de 2023, se verificó que sobre la referida área matriz existen postes de media tensión y 02 líneas de media tensión dentro del área concesionada a la SOUTHERN PERU CORPORATION, por lo que, a efectos de corroborar dicha información, se efectuó consulta a OSINERGMIN con el Oficio N° 2553-2023/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio de 2023, siendo que en atención a ello, la Gerencia de Supervisión de Electricidad de OSINERGMIN, a través del Oficio N° 959-2023-OS-DSE presentado el 20 de julio de 2023 (S.I.19040-2023) (foja 55), remitió el Informe Técnico N° DSE-STE-397-2023, elaborado por la División de Supervisión de Electricidad, informando que sobre el área matriz que comprende a “el predio” no se han identificado instalaciones eléctricas de transmisión de alta tensión, corroborando la información publicitada en el visor de OSINERGMIN. En ese sentido, teniendo en cuenta lo informado por OSINERGMIN y considerando además lo advertido en la inspección técnica realizada a “el predio”, se puede concluir que éste **no se encuentra afectado por líneas de transmisión eléctrica**, conforme a lo señalado en “el Informe” (fojas 218).
- 18.5** Mediante Oficio N° 0523-2023-INGEMMET/DC, presentado el 16 de junio de 2023 (S.I. N° 15502-2023)(fojas 32), la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico, en atención al requerimiento de información formulado por esta Subdirección a través del Oficio N° 02432-2023/SBN-DGPE-SDDI, remitió el Informe Técnico N° 535-2023-INGEMMET-DC/UCM del 15.06.2023, adjuntando el listado de derechos mineros que se superponen con el área matriz de 2,272,763.40 m² que comprende a “el predio” y plano catastral.

Al respecto, de acuerdo a lo señalado en “el informe” (fojas 218), contrastada la información remitida y la información del Geo Portal Web del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico-GEOCATMIN, se verificó que “el predio” se superpone con tres (03) concesiones mineras en condición vigente y tienen como titular a SOUTHERN PERU COPPER CORPORATION, SUCURSAL DEL PERU (D.M. Titulado D.L. 708), según se detalla a continuación:

Código	Denominación	Titular	Área (m ²)	Superposición (%)
10215407	PLAYA N° 55	SOUTHERN PERU COPPER CORPORATION, SUCURSAL DEL PERU (D.M. Titulado D.L. 708)	372,428.72	56.22
14003078X01	PLAYA N° 50		452,716.84	68.34
14001247X01	PLAYA N° UNO		205,997.70	31.10

Según lo señalado en “el informe”, las tres (03) concesiones mineras que recaen parcialmente sobre “el predio” se superponen entre sí, es por ello que la suma no guarda relación con la totalidad del área de “el predio”.

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; asimismo, señala que la propiedad del subsuelo no comprende, entre otros, los recursos naturales ni los yacimientos.

18.6 De acuerdo a lo señalado en “el Informe” (fojas 219), mediante el Decreto Supremo N° 026-2012-EM³ publicado el 05 de julio de 2012, se dispuso la suspensión de admisión de petitorios para concesiones mineras sobre las áreas identificadas como ZFT1, ZFT2 y ZFT3 en un área total de 3,58 km² (358.8 hectáreas) que corresponden a la Zona Franca Turística denominada “MarBolivia” concedida por el Perú a Bolivia en el marco del Convenio de Ilo y Protocolo Complementario; siendo que, mediante Decreto Supremo N° 016-2015-EM publicado el 17 de junio de 2015, se incorporaron nuevas áreas a las áreas suspendidas de admisión de petitorios para concesiones mineras contempladas en el Decreto Supremo N° 026-2012-EM, para garantizar la disponibilidad de las vías de acceso a la Zona Franca Turística “Mar Bolivia”, entre ellas, las vías de acceso ubicadas en la concesión minera Paya N° 50. En ese sentido, efectuada la consulta en el geoportal de GEOCATMIN del INGEMMET sobre las áreas suspendidas de admisión de petitorios para concesiones mineras, y del contraste gráfico con “el predio” se advirtió, que: i) no se superpone con las áreas identificadas como ZFT1, ZFT2 y ZFT3 que comprenden la Zona Franca Turística denominada “Mar Bolivia”; y, ii) se superpone parcialmente en 86,667.15 m² (13.09%) con dos (02) poligonales clasificadas como ANAP MAR BOLIVIA- PLAYA 50, que sirven de vías de acceso para la referida zona Franca, conforme se detalla a continuación:

ITEM	NOMBRE	TIPO	CATEGORIA	AREA SUPERPUESTA	
				(m2)	(%)
1	ANAP MAR BOLIVIA – PLAYA N° 50 – ÁREA 1 (I) ANAP	ANAP	ANAP	50,324.16	7.60
2	ANAP MAR BOLIVIA – PLAYA N° 50 – ÁREA 1 (II) ANAP	ANAP	ANAP	36,342.99	5.49
TOTAL DE ÁREA				86,667.15	13.09

Cuadro 02: Superposición de “el predio” con ANAP MAR BOLIVIA-visor INGEMMET

Cabe precisar que, el 13.09% de “el predio” superpuesto con dos (02) poligonales clasificadas como ANAP MAR BOLIVIA- PLAYA 50, limitan la admisión de pedidos de concesiones mineras, mas no la aprobación de actos de disposición.

18.7 Realizada la consulta al sitio Web Oficial de los registros administrativos del riesgo de desastre - CENEPRED⁴, se verificó que en el entorno del área matriz que comprende a “el predio” se encuentra la Falla Geológica activa Chololo, siendo que, de acuerdo a lo señalado en el Informe Técnico N° A6881⁵ elaborado por la Dirección de Geología Ambiental y Riesgo Geológico del INGEMMET, ante una posible reactivación de esta falla se generaría un sismo mayor a 6.5, lo que hace que la ciudad de Ilo, se encuentre en una zona susceptible a daños estructurales. Ahora bien, del análisis gráfico, se verifica que “el predio” se ubica a una distancia aproximada de 9 km de la Falla Geológica activa Chololo, por lo que estaría sobre zona de rupturas subsidiarias que podrían ocurrir hasta los 10 Km distantes de la falla principal, por lo que para las obras ingenieriles se

³ Art. 1°: Suspensión de admisión de petitorios para concesiones mineras, con el fin de garantizar y salvaguardar las áreas destinadas a la Zona Franca Turística denominada “Mar Bolivia”, con el fin de cumplir los protocolos complementarios y ampliatorios.

⁴ <https://sigrid.cenepred.gob.pe/sigridv3/documento/6396>

⁵ <https://repositorio.ingemmet.gob.pe/handle/20.500.12544/2060#files>

deberá considerar las recomendaciones⁶ realizadas por el Informe Técnico A6881, así como los lineamientos establecidos en las Normas de Seguridad Estructural de Edificaciones, conforme a lo señalado en “el Informe” (fojas 219).

18.8 Mediante Oficio N° 729-2023-A-MPI presentado el 03 de julio de 2023 (S.I. 16925-2023) (fojas 36), la Municipalidad Provincial de Ilo en atención al requerimiento de información, realizado con el Oficio N° 2210-2023/SBN-DGPE-SDDI informa que, de acuerdo a su Base Catastral y el Plan de Desarrollo urbano de la ciudad de Ilo 2020-2030, aprobado con Ordenanza Municipal N° 721- 2021-MPI del 30 de setiembre de 2021, el área en consulta que comprende “el predio”, recae sobre las zonas denominadas: ZRE-8 (Zona de Reglamentación Especial por Valor Ecoturístico) y ZRP (Zona de Recreación pública), siendo que, realizado el contraste gráfico con Plano de Zonificación de Ilo del Plan de Desarrollo Urbano de Ilo 2020 – 2030, “el predio” recae en 110,506.02 m² (16.68%) sobre Zona de Recreación Pública – ZRP en 551,957.36 m² (83.32%) en Zona de Reglamentación Especial 8 – ZRE 8, aspecto que no limita su libre disponibilidad, conforme a lo señalado en “el Informe” (fojas 220)

En relación a la zonificación, el artículo 36° de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, Ley 31313, así como los artículos 114 y 115° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible (en adelante “el RAPUDUS”) aprobado por D.S N° 012-2022-VIVIENDA, señalan que es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene un conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación y ocupación del suelo en el ámbito de la actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción, siendo que tiene por objeto regular el ejercicio de la propiedad predial respecto al uso y ocupación que se le puede dar al suelo; y, se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona). En ese sentido, queda claro, que la zonificación sólo regula el uso y ocupación que se le da al suelo, por lo que, el propietario debe regirse de acuerdo a lo establecido por la entidad municipal.

En esa línea, el Reglamento de Zonificación de Usos del Suelo Urbano de la ciudad de Ilo aprobado en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Ilo 2020-2030, aprobado con Ordenanza Municipal N° 721- 2021-MPI del 30 de setiembre de 2021 establece que:

i) la Zona de Recreación Pública – ZRP está destinada a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: plazas, parques residenciales, parques zonales, canchas deportivas, juegos infantiles, malecones, paseos y similares. Esta zona no está sujeta a cambios de uso, la municipalidad no deberá propiciar la disminución de estas áreas, por el contrario, deberá hacer respetar, conservar, proteger, sancionar y erradicar a los invasores, y fomentar el aumento de las zonas de recreación pública mediante las habilitaciones urbanas (aportes gratuitos recreativos). No se permitirá bajo ninguna circunstancia la urbanización o destino de estas áreas para otro uso que no sea el de recreación local, vecinal, sectorial, distrital o interdistrital. En estas áreas sólo podrán ejecutarse obras para fines recreativos y actividades complementarias, cuyos requisitos normativos están establecidos por el organismo de control respectivo, el Reglamento Nacional de Edificaciones y el IPD.

ii) Zona de Reglamentación Especial 8 – ZRE 8 Zonas de Valor Ecoturístico, zona de la franja costera que posee un potencial turístico por sus playas, incompatible con la transformación urbana excepto con el uso ecoturístico y con infraestructura liviana temporal. Solo está permitido el uso Ecoturístico. El uso ecoturístico debe llevarse a cabo estrictamente respetando lineamientos ambientales de conservación de playas y de manejo por riesgos de tsunamis, con rutas de evacuación muy claramente definidas en su Plan Específico.

Siendo que “el predio” recae parcialmente en las zonas denominadas ZRP y ZRE-8, el futuro adquirente deberá ejercer su derecho de uso de “el predio” teniendo en cuenta lo establecido para cada tipo de zonificación en el referido Reglamento de Zonificación.

Cabe precisar que, la parte de “el predio” que cuenta con zonificación ZRP, no puede considerarse espacio público, toda vez que, como se ha indicado líneas arriba la referida zonificación sólo regula

⁶ Las Recomendaciones del Informe Técnico A6881:

- Para evitar daños es necesario planificar de manera adecuada, la construcción de estructuras lineales como carreteras, ferrocarriles, puentes, túneles, canales de riego, tuberías, así como también lugares para el tratamiento de residuos sólidos.
- En caso de realizarse obras de infraestructura de mediana a gran magnitud en el área de influencia de la falla, se deberá realizar un estudio de microzonificación sísmica de acuerdo a la escala del proyecto, para obtener el diseño sísmico apropiado.

el uso que se le dará a dicha área; asimismo, dicho ámbito no es de uso público ni se encuentra destinado por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, no encontrándose por ello, dentro de la definición de “espacio público” señalada en el numeral 107 del artículo 4 de “el RAPUDUS”.

De igual manera, en el numeral 7.1⁸ del artículo 7º del Reglamento de la Ley de Espacios Públicos, aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento de Ley de Espacios Públicos”) se señala los casos en que se adquiere la calidad de espacio público, siendo que, “el predio” no se encuentra en los supuestos descritos, toda vez que, no se trata de un aporte reglamentario o lote de equipamiento urbano, no se encuentra afectado en uso, no corresponde a una cesión de vías producto de un proceso de habilitación urbana o procedimiento de formalización de la propiedad informal, no viene siendo destinado fácticamente al uso público o disfrute colectivo con fines de recreación pública o movilidad urbana, no es parte de terrenos ganados al mar, ríos, lagos, y otros embalses de aguas por causas naturales o artificiales, y considerando que se trata de un terreno eriazó y sin ocupación alguna, no se encontraría incluido en proyectos de reestructuración, adecuación, renovación urbana, regeneración urbana u otra intervención urbanística que implique modificaciones a la estructura urbana existente, tal como el reajuste del suelo en los cuales se incorporen espacios públicos. Asimismo, si bien “el predio” se encuentra dentro del ámbito del Plan de Desarrollo Urbano de la municipalidad provincial de Ilo y es de titularidad del Estado, no presenta las características de los espacios públicos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 5º⁹ del citado Reglamento, toda vez que no se trata de un espacio abierto de uso público y no se encuentra destinado al uso y disfrute colectivo de la ciudadanía en general. Además, conforme a lo establecido en el artículo 9º¹⁰ del referido Reglamento, se ha determinado que, “el predio” tampoco presenta los elementos constitutivos de un espacio público, toda vez que en el mismo no se evidencia áreas verdes naturales o intervenidas, pavimentación, mobiliario urbano, señalizaciones, infraestructura de soporte ni servicios públicos esenciales. Por lo tanto, se concluye que “el predio” con zonificación ZRP en parte de su área, no es un espacio público, por lo que, tampoco tiene la protección jurídica de un bien de dominio público.

18.9 Mediante Oficio N° 729-2023-A-MPI presentado el 03 de julio de 2023 (S.I. 16925-2023), la Municipalidad Provincial de Ilo en atención al requerimiento de información, realizado con el Oficio N° 2210-2023/SBN-DGPE-SDDI informa que, en cuanto a vías, el área en consulta que comprende “el predio” se ubica próximo a la vía de Integración Regional (sección 7) y a la vía secundaria

⁷ **Espacio público:** Área de uso público destinada por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad. Se consideran espacios públicos las áreas requeridas para la movilidad, áreas destinadas a la recreación pasiva o activa, playas, áreas verdes, áreas de protección, así como todos aquellos espacios de uso y disfrute público, o definidos como tales por la autoridad competente.

⁸ 7.1. Para efectos del presente Reglamento, se adquiere la calidad de espacios públicos, en los siguientes casos:

- a. Por cesión a título gratuito, producto de un aporte reglamentario de recreación pública por parte de los propietarios o promotores que ejecuten proyectos de habilitaciones urbanas a nivel de recepción de obras.
- b. Por procedimientos de formalización de la propiedad informal que involucren equipamientos con fines de recreación pública.
- c. Por cesión de vías producto de un procedimiento de habilitación urbana a nivel de recepción de obras y/o por un procedimiento de formalización de la propiedad informal.
- d. Espacios de titularidad estatal que sin constituir aportes reglamentarios o lotes de equipamiento urbano están siendo destinados fácticamente al uso público o al disfrute colectivo, con fines de recreación pública o movilidad urbana, los cuales pueden ser afectados en uso en vía de regularización, por la SBN, a favor de la entidad responsable de su administración.
- e. Por afectación en uso de los bienes de dominio privado estatal por parte de la SBN, los gobiernos regionales con funciones transferidas o por la entidad titular, a favor de la entidad competente para su administración.
- f. La formación de terrenos que se ganan al mar, a los ríos, lagos, lagunas, y otros cursos o embalse de agua por causas naturales u obras artificiales.
- g. Por proyectos de reestructuración, adecuación, renovación urbana, regeneración urbana u otra intervención urbanística que implique modificaciones en la estructura urbana existente, tal como el reajuste del suelo en los cuales se incorporen espacios públicos.

⁹ Características de los espacios públicos

Para efectos del presente Reglamento las características de los espacios públicos son las siguientes:

- a. Espacios abiertos de uso público y de titularidad estatal.
- b. Bienes de dominio público inalienables, inembargables e imprescriptibles.
- c. Localizados dentro del ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana y Planes Urbanos Distritales establecido por la municipalidad.
- d. Destinados al uso y disfrute colectivo de la ciudadanía en general como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad.
- e. Diseñados y/o adaptados según sea el caso, bajo condiciones de accesibilidad universal y priorizando su multifuncionalidad.

¹⁰ Son elementos constitutivos de los espacios públicos, las áreas verdes naturales o intervenidas, la pavimentación u otros elementos complementarios, el mobiliario urbano, la señalización, infraestructura de soporte y los servicios públicos esenciales (alumbrado público, telecomunicaciones, saneamiento y distribución de gas).

(sección 40); sin embargo efectuado el contraste gráfico con “el predio”, se descarta afectación alguna con dichas vías, conforme a lo señalado en “el Informe” (fojas 221).

18.10 De acuerdo a la evaluación realizada en el Informe de Brigada N.º 00650-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2023, se advirtió que el área matriz de 2,272,763.40 m² que comprende a “el predio” se superpone la S.I. N.º 16707-2017 (Exp N.º 909- 2016/SBNSDAPE) presentada el 29 de mayo de 2019 por SOUTHERN PERU COPPER CORPORATION, en el marco del procedimiento de primera inscripción de dominio realizado por la Subdirección de Administración de Predios Estatales, con el Expediente N.º 909-2016/SBNSDAPE, con la cual adjuntaron, entre otros, la Resolución Directoral T.D. N.º 2259 emitida el 04 de diciembre de 1959 por Aurelio J. Valdivieso, Secretario General de la Dirección de Minería del Ministerio de Fomento (ahora Ministerio de Energía y Minas), a través de la cual el Estado otorgó a SOUTHERN PERU COPPER CORPORATION las siguientes servidumbres:

- i) Servidumbre para la construcción de una Estación de Embarque para el servicio de Ferrocarril Ilo-Toquepala sobre un área de 600 000,00 m² (60 Has),
- ii) Servidumbre para la construcción y funcionamiento de la planta de lavado y tratamiento de Coquina sobre un área de 200 000,00 m² (20 Has);
- iii) Servidumbre de paso para unir la planta de Coquina con el 3.4 km de la Carretera Panamericana Sur sobre un área de 450 000,00 m² (45 Has); y,
- iv) Servidumbre de paso para unir el km 4 de la trocha principal con el aeropuerto de Ilo, sobre un área de 150 000,00 m² (15 Has).

Es así que, a efectos de corroborar lo antes señalado, el 24 de mayo de 2023, se realizó la inspección técnica sobre el área matriz de 2,272,763.40 m² que comprende “el predio”, verificándose: i) una trocha carrozable que corresponde a la servidumbre de paso para unir la planta de Coquina con el km 3.4 de la Carretera Panamericana Sur, otorgada mediante la precitada Resolución Directoral T.D. N.º 2259 que recae aproximadamente en 43,337.34 m² (1.91% del área matriz); y, ii) la Planta de Lavado y concentración de Conchuelos dentro del ámbito de la Concesión minera con código P0400414, el mismo que corresponde a la servidumbre otorgada para la construcción y funcionamiento de la Planta de Lavado y tratamiento de Coquina que recae aproximadamente en 192,547.74 m² (8.47% del área matriz).

Sobre el particular, mediante el Oficio N.º 02819-2023/SBN-DGPE-SDDI, reiterado con el Oficio N.º 4100-2023/SBN-DGPE-SDDI, esta Subdirección requirió a la Dirección General de Minería del Ministerio de Energía y Minas que informe si se encuentra vigente la Resolución Directoral N.º 2259 del 04 de diciembre de 1959 a través de la cual el Estado otorgó a la empresa SOUTHERN PERU COPPER CORPORATION derechos de servidumbre para desarrollar proyectos mineros de su titularidad. Al respecto, del seguimiento efectuado al pedido de información, se advirtió que mediante el Oficio N.º 1056-2024/MINEM-DGM presentado el 15 de mayo de 2024 (S.I. 13026-2024) (fojas 210) en referencia al Oficio N.º 2491-2019/SBN-DGPE-SDDI¹¹, la Dirección General de Minería del Ministerio de Energía y Minas informa que mediante Resolución N.º 623-2019-MINEM-DGM/V del 24 de diciembre de 2019, sustentado con el Informe N.º 2106-2019-MINEM-DGM/DGES dicha entidad declaró la extinción parcial de la servidumbre otorgada mediante Resolución Directoral de fecha 04 de diciembre de 1959 otorgada a Southern Copper Corporation Sucursal del Perú, en el extremo que involucra a las 60 has ubicadas en la concesión minera denominada Playa 13, por no encontrarse vigente (caducado) y por no haberse cumplido con el objetivo para el cual fue otorgado. Sin embargo, el Consejo de Minería mediante Resolución N.º 276-2021-MINEM/CM de fecha 12 de julio de 2021, declaró la nulidad de oficio de la Resolución N.º 623-2019-MINEM-DGM/V de fecha 24 de diciembre de 2019, ordenando evaluar nuevamente la solicitud formulada por la SBN mediante Oficio N.º 2491-2019/SBN-DGPE-SDDI con registro N.º 2963132 (debidamente motivado), así como nueva inspección. Al respecto, Dirección General de Minería realizó una nueva inspección de campo el día 18 de noviembre de 2021, verificando la existencia de citada servidumbre; asimismo, informó que se encuentra próximo a emitir pronunciamiento respecto de la vigencia de la servidumbre otorgada mediante Resolución Directoral de fecha 04 de diciembre de 1959.

¹¹ Con el Oficio N.º 2491-2019/SBN-DGPE-SDDI, esta Subdirección señaló a la Dirección General de Minería del Ministerio de Energía y Minas que ha tomado conocimiento que sobre el predio inscrito en la Partida N.º 11019397 O.R. Ilo existiría una servidumbre otorgada a SOUTHERN COPPER CORPORATION – PERU en mérito a la Resolución Directoral N.º 2259 del 04 de diciembre de 1959, para la construcción de una estación de embarque para el servicio de ferrocarril industrial Ilo- Toquepala; por lo que se solicitó que previa confirmación de la existencia de dicha servidumbre, nos informe si se encuentra vigente a la fecha, teniendo en cuenta que se habría otorgado en mérito de las concesiones Playa 1, 2, 5 y 6.

Ahora bien, del contraste gráfico realizado entre el Plano de la Resolución Directoral T.D. N° 2259 emitida el 04 de diciembre de 1959 y el Plano de Diagnóstico N°1374-2023/SBN-DGPE-SDDI (que contiene las superposiciones que presenta el predio matriz, entre otros, las 02 áreas de servidumbre de 43,337.34 m² y 192,547.74 m², verificadas en la inspección de campo), se determina que no existe afectación alguna a “el predio”, de acuerdo a lo indicado en “el Informe” (fojas 222).

18.11 De la Consulta a la Base gráfica de predios incorporados al Portafolio de Predios del Estado, se ha verificado que “el predio” se encuentra incorporado con el Código 242-2023, en virtud del Informe de Brigada N° 00687-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18.07.2023, como potencialidad general de INDUSTRIA (06) con potencialidad específica de INDUSTRIA LIVIANA (0601), asociada a la manufactura vinculada a la actividad de la industrialización de consumo, y la recomendación de su venta por subasta pública (fojas 223).

18.12 Ahora bien, de acuerdo a la inspección ocular realizada el 25 de octubre de 2024, según consta en la Ficha Técnica N° 051-2024/SBN-DGPE-SDDI (foja 212), y de “el Informe”, “el predio” presenta lo siguiente:

- *Se trata de un terreno eriazo ribereño al mar con relieve llano textura arenosa con pendiente baja 0 – 10% y media 11-30%, donde no se identifica presencia de vegetación alguna.*
- *Se tiene acceso a través de la carretera costanera Ilo-Tacna (lado derecho), aproximadamente a la altura entre el km 13+700 y km 14+800.*
- *Se encuentra desocupado en su totalidad 100%.*
- *Respecto al entorno, se identifica por el Norte a la Carretera Costanera Ilo-Tacna vía de Integración Regional y terrenos eriazos de gran extensión sin actividad alguna de propiedad del proyecto especial Pasto Grande.*

18.13 Según lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante el Memorandum N° 0780-2024/SBN-PP del 02 de mayo de 2024 (foja 134), así como de la revisión del Geocatastro y el aplicativo SINABIP de esta Superintendencia, conforme a lo señalado en “el Informe”, sobre “el predio” no se ha identificado ningún proceso judicial en trámite y/o vigente. (fojas 223).

18.14 De la consulta a la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso de esta Superintendencia, se advierte que “el predio” no se superpone con solicitudes en trámite o pendientes de atención sobre actos de disposición ni administración, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, (fojas 223).

19. 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° 320-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de mayo de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 600-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2024;

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 2”, ubicada en el Sector Playa La Babosa, al sureste de la ciudad de Ilo, entre el km. 13+700 y km. 14+800 aprox., lado derecho de la Carretera Costanera de Ilo a Tacna, en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua	Estado Peruano CUS N° 189945	Partida N° 11032706 O.R. Ilo	662,463.38	US\$ 2 175 687,22

**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