SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 1306-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente Nº 627-2023/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **84 090,94 m²** (8,4091 ha), denominado "**Parcela 4**" ubicado en la playa Quita Calzón al sur del Centro Poblado Caleta Vidal, a la altura del Km. 180 de la carretera Panamericana Norte, en el distrito de Supe, provincia de Barranca, departamento de Lima; que forma parte del área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 80123719 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, anotado con **CUS matriz 84552** (en adelante **"el predio"**); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "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 Nº 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 Nº 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 56º, 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 Nº DIR-00006-2021/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa por Subasta Pública de predios estatales", aprobada por Resolución Nº 0121-2021/SBN publicada el 19 de diciembre de 2021 (en adelante "la Directiva"), la venta por subasta pública de los predios del

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **458I104597**

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 su numerales establece: *"**95.1°** La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad; **95.2°** En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuanto exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG; **95.3°** Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato; **95.4°**La existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito; y, **95.5°** En los casos antes mencionados, el eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos."*

6. Que, de acuerdo con el numeral 5.13 de "la Directiva": *"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, y, **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" *"(…) 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", *"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° 00634-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2022, con el cual efectuó el diagnóstico técnico legal de Titularidad y Libre Disponibilidad, respecto de un área de **2 209 953,10** m², concluyendo que sólo el área de **2 170 289,43 m²**, es de libre disponibilidad (área que comprende a "el predio"). Asimismo, mediante el Informe Brigada N° 0000747-2022/SBN-DGPE-SDDI y, Anexo – Ficha de Análisis Costo/Beneficio, ambos del 31 de agosto de 2022, 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

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **458I104597**

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° 00020-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio 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", sustentada en la documentación contenida en el Expediente N° 627-20233/SBNSDDI para la obtención de su conformidad, de acuerdo con lo prescrito en el numeral 6.2[1] de "la Directiva".

11. Que, en atención al requerimiento formulado por esta Subdirección, mediante Memorándum N° 00155-2023/SBN del 23 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 6.3.1[2] de "la Directiva".

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", 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. Que, a efectos de determinar el valor comercial de "el predio", mediante el Memorando N° 03425-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de setiembre de 2023, 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 los Oficios N° 00456 y 500-2023/SBN-OAF del 01 y 19 de setiembre de 2023, respectivamente 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° 0337-2024/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, presentado el 15 de marzo de 2024 (S.I. N° 06912-2024), 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° 0468-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES de "el predio", teniendo como fecha de tasación el 14 de febrero de 2024, indicando que su valor comercial en dólares asciende a **US$ 127 436,79** (ciento veintisiete mil cuatrocientos treinta y seis con 79/100 dólares americanos) y en moneda nacional **S/ 494 454,73** (cuatrocientos noventa y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y cuatro y 73/100 soles).

15. Que, Mediante Informe de Brigada N° 00285-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo de 2024, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio" así como al estudio de mercado respectivo.

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", entre otros, documentos con el que se informa sobre zonificación y vías, partida registral, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, tasación y ficha técnica de "el predio".

17. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal Nº 1346-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2024, el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 00684-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2024 (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 Nº 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".

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **458I104597**

Titularidad del predio

17.1 "El predio" cuenta con un área de **84 090,94 m²** (8,4091 ha), es de propiedad del Estado, representado por la "SBN", forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 80123719 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el CUS Matriz N° 189945.

Al respecto de la revisión de la partida registral de **"el predio"** se advierte que está inscrito en el asiento D00001 una medida cautelar de no innovar expedida por el Juzgado Civil de Supe; no obstante, se encuentra como pendiente en la referida partida, el título 2024-02752348 presentado el 19 de septiembre de 2024 (Estado: Calificación) que tiene como acto Levantamiento de Medida Cautelar, el cual, se sustenta en la Resolución N° 11 del 11 de septiembre del 2024, expedida por el Juzgado Civil de Supe, es así que, en virtud de dicho acto judicial, esta subdirección está facultada a continuar con el procedimiento de aprobación de venta por subasta pública.

Asimismo, figura como título pendiente en la referida partida, el título 2024-02518576 presentado el 28 de agosto de 2024 (Estado: Observado, por, entre otros, no adjuntar documentación técnica), que tiene como acto Anotación de demanda.

Así también, mediante el Oficio N° 02564-2024/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre del 2024 se solicitó al Registro de Predios de Barranca, la independización registral de entre otros, **"el predio"**, en consecuencia, se generó el Título 2024-02958903 (Estado: Observado, por falto de pago de derechos registrales de calificación).

Bases temáticas

17.2 "El predio" no se superpone con áreas naturales protegidas, fajas de servidumbre de líneas de transmisión eléctrica de alta o media tensión, zonas de riesgo no mitigable, sitios arqueológicos o monumentos arqueológicos prehispánicos y derechos viales, 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".

Derechos mineros

17.3 De acuerdo a lo señalado en "el Informe", revisado del contraste gráfico con el visor web del INGEMMET, cuyo URL es: https://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/, se determinó que "el predio" no se encuentra superpuesta con concesión minera alguna.

Zonificación y Vías

17.4 Según se indica en "el Informe", "el predio" se encuentra ubicado fuera del alcance de la aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Barranca 2017 – 2018, aprobado por Ordenanza Municipal N.° 032-2008-AL/CPB, por tanto, no presenta zonificación con parámetros urbanísticos.

En cuanto al Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Barranca 2020-2040, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 032-2020-AL/CPB de fecha de 17 de diciembre de 2020 y de acuerdo al visor del Sistema de información para la planificación urbana del MVCS[3], "el predio" recae en 27,93% en área de Protección ecológica y tratamiento especial, y el 72,07% en área de Conservación de reservas naturales de máxima protección. Cabe precisar que el Plan de Acondicionamiento Territorial, únicamente constituye un instrumento técnico normativo de planificación que orienta y regula la organización físico – espacial (D.S. 022-2016 - VIVIENDA, Capitulo II, artículo 15).

Portafolio Inmobiliario

17.5 De la Consulta a la Base gráfica de predios incorporados al Portafolio de Predios del Estado, "el predio" se encuentra incorporado con el Código 273-2022, en virtud del Informe de Brigada N°

[3] *https://geo2.vivienda.gob.pe/enlaces/geoplan.html*

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **458I104597**

00735-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25.08.2022, con la potencialidad de VIVIENDA (01), con potencialidad específica de Vivienda de Playa (0103), orientado a la ejecución de proyectos de habilitación urbana para uso de viviendas de playa, y la recomendación de su venta por subasta pública.

Situación física

17.6 Ahora bien, según lo registrado en la Ficha Técnica N° 0095-2022/SBN-DGPE-SDDI respecto de la inspección ocular de "el predio" realizada el 14 de junio de 2022 y, actualizada con el apoyo de imagen satelital a través de la Ficha Técnica Nº 00031-2024/SBN-DGPE-SDDI, así como de la imagen satelital de diciembre de 2023 de cobertura más reciente, se tiene lo siguiente:

- *Es un terreno eriazo de forma irregular de relieve ondulado en aprox. el 50%, el resto presenta colinas costeras de pendiente leve, suelo de textura arenosa.*

- *Al suroeste presenta en aprox. 18,77% el trazo de una lotización en proceso de enmarcado y al noreste existe un cerco de maderos con alambrada delimitando un área de mayor extensión. El resto se encuentra sin actividad alguna, pero con vigilancia de terceros; no cuenta con servicios básicos. Se accede por trocha carrozable articulada a la Panamericana norte a una distancia aprox. de 1,19 km."*

De acuerdo a lo señalado en "el Informe": i) ante el acceso restringido de "el predio" por impedimento de terceros, no se ha realizado nueva inspección a fin de verificar el estado actual de "el predio", no obstante, se ha recurrido a las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth (cobertura más reciente diciembre 2023), se observa indicios del trazado de una lotización, ratificando que se encuentra sin edificaciones ni actividad alguna, según lo constatado en la inspección ocular del 16 de junio del 2022; y, ii) se accede a "el predio" por medio de una trocha carrozable (ingreso a la Playa Quita Calzón) que parte a la altura del km. 180 de la carretera Panamericana Norte, margen izquierda Lima - Huarmey, después de recorrer una distancia de 0,65 km hacia el oeste se llega a una bifurcación, desde ese punto, se llega a "el predio" por el camino de la izquierda a una distancia aproximada de 0,54 km, de los cuales 1.19 km partiendo de la carretera recae sobre propiedad de terceros (Partida 80001278 y 80001279 del Registro de Predios de Barranca); y, iii) siendo que, parte del acceso a "el predio" recae sobre propiedad de terceros, el eventual adquirente deberá evaluar la tramitación de una servidumbre de paso (o tránsito), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1051°[4] del Código Civil.

Procesos Judiciales

17.7 Según lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante el Memorándum N° 2059-2024/SBN-PP del 04 de octubre de 2024, así como de la revisión del Geocatastro y los aplicativos SINABIP y procesos judiciales de esta Superintendencia, conforme a lo señalado en "el Informe", "el predio" se superpone con cuatro (4) procesos judiciales, conforme se detalla a continuación:

N° LEGAJO	COD. DE EXP. JUDICIAL	TIPO DE PROCESO	ORGANO JURISDICCIONAL	DEMANDANTE/DEMANDADO	ESTADO/ SUPERPOSICION (con "el predio")	MEDIDA CAUTELAR
052-2024	1041-2023	PRESCRIPCION ADQUISITIVA	JUZGADO CIVIL DE SUPE	PATRICIA ELIZABETH TANAKA LOZADA Y ANDREI BLADIMIR ROSALES / SBN	CONCLUIDO/ 100%	SI Fuera del proceso (Exp. 00683-2023-84-1301-JR-CI-01)

[4] La servidumbre legal de paso se establece en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos.
Esta servidumbre cesa cuando el propietario del predio dominante adquiere otro que le de salida o cuando se abre un camino que de acceso inmediato a dicho predio.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **458I104597**

263-2023	83-2023	INTERDICTO DE RETENER	JUZGADO CIVIL DE SUPE	PATRICIA ELIZABETH TANAKA LOZADA Y ANDREI BLADIMIR ROSALES / SBN	NO CONCLUIDO/ 100%	NO
215-2024	629-2024	NULIDAD DE ACTO JURÍDICO	2° JUZGADO CIVIL DE BARRANCA	SBN / MARCO AMERICO BOJORQUEZ SMITH, JULIO TANAKA APARICIO Y OTROS	NO CONCLUIDO/ 100%	NO
407-2023	0408-2023	PRESCRIPCION ADQUISITIVA	2° JUZGADO CIVIL DE BARRANCA	**CONTRATISTAS DE SISTEMA EN LABORES INTEGRADOS FALCON S.A.C. / SBN**	NO CONCLUIDO/ 8.27%	NO

Respecto a los procesos judiciales se tiene lo siguiente:

a) **Legajo 052-2024** (Exp. Judicial N° 1041-2023-0-1301-JR-CI-01), CONCLUIDO, de materia legal **"Prescripción Adquisitiva"**, interpuesto por los señores Patricia Elizabeth Tanaka Lozada y Andrei Bladimir Rosales en contra de la "SBN", seguido en el Juzgado Civil de Supe. (Etapa: Concluido) (Superposición: 100%)

1	**LEGAJO**	052-2024
	EXPEDIENTE	1041-2023
	MATERIA	PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
	PRETENSIÓN	LOS DEMANDANTES SOLICITAN QUE SE LES DECLARE COMO PROPIETARIOS DEL PREDIO DENOMINADO "QUITA CALZON" UBICADO A LA ALTURA DEL KILOMETRO 180 DE LA PANAMERICANA NORTE, SECTOR EL PORVENIR, DISTRITO DE SUPE, PROVINCIA DE BARRANCA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CON UN AREA TOTAL DE 244.0758 HA
	JUZGADO	JUZGADO CIVIL DE SUPE
	DEMANDANTE	PATRICIA ELIZABETH TANAKA LOZADA Y ANDREI BLADIMIR ROSALES ABARCA
	DEMANDADO	SBN
	ESTADO	**ETAPA CONCLUIDA** SE DISPONE: DECLARAR CONSENTIDO el auto contenido en la Resolución N° 09 de fecha 19 de agosto del 2024, en consecuencia, ARCHÍVESE DEFINITIVAMENTE el presente expediente.
	CAUTELAR	**SI** – MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR FUERA DEL PROCESO EXP 683-2023-84 MEDIANTE RES N° 11 DE FECHA 11.09.24 SE DISPONE CANCELAR LA MEDIDA CAUTELAR DICTADA POR RES N°03; OFÍCESE A LA OFICINA DE REGISTROS PÚBLICOS – SEDE BARRANCA, A EFECTOS DE QUE LEVANTE LA MEDIDA CAUTELAR INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 80123719, BAJO EL TÍTULO N°2752348-2024.

Ahora bien, es importante mencionar que en relación a este proceso judicial, se tramito una medida cautelar de no innovar fuera del proceso por parte de los demandantes (Expediente Judicial N° 00683-2023-84-1301-JR-CI-01), la cual fue otorgada mediante Resolución N° 03 de fecha 09 de abril del 2024 emitida por el Juzgado Civil de Supe, posteriormente inscrita en el asiento D00001 de la Partida 80123719 del Registro de Predios de Barranca.

Sin embargo, debido a las acciones de defensa de los intereses del Estado por parte de nuestra Procuraduría Pública, mediante el Memorandum N° 01497-2024/SBN-PP del 25 de julio del 2024, nos informa que se presentó oposición a la medida cautelar de no innovar, la cual fue declarada fundada mediante Resolución N° 08 del 11 de julio del 2024, y **deja sin efecto la medida cautelar de no innovar**, al respecto, los demandantes presentaron una apelación, la cual fue otorgada sin efecto suspensivo[5] mediante la Resolución N° 09 del 22 de julio del 2024.

En relación a ello, de la consulta realizada al expediente judicial mediante el aplicativo web Consulta de Expedientes Judiciales (CEJ), se tiene que mediante la Resolución N° 11 del 11 de septiembre del 2024, el Juzgado Civil de Supe **dispone cancelar la medida cautelar inscrita en el asiento D00001 de la Partida 80123719 del Registro de Predios de Barranca**, el cual generó el título 2024-0275238 (Estado: Calificación).

b) **Legajo 263-2023** (Exp. Judicial N° 00083-2023-0-1301-JR-CI-02), NO CONCLUIDO, de materia legal **"Interdicto de Retener"**, interpuesto por los señores Patricia Elizabeth Tanaka Lozada y Andrei Bladimir

[5] En concordancia con el artículo 637° del Código Procesal Civil.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **458I104597**

Rosales en contra de la “SBN”, seguido en el Juzgado Civil de Supe. (Etapa: Resolutoria) (Superposición: 100%)

2	**LEGAJO**	263-2023
	EXPEDIENTE	00083-2023
	MATERIA	INTERDICTO DE RENETER
	PRETENSIÓN	LOS DEMANDANTES INTERPONEN DEMANDA DE INTERDICTO DE RETENER RESPECTO AL PREDIO DENOMINADO "QUITA CALZON" UBICADO A LA ALTURA DEL KM. 180 DE LA PANAMERICANA NORTE, EN EL SECTOR EL PORVENIR, DISTRITO DE SUPE, PROVINCIA DE BARRANCA Y DEPARTAMENTO DE LIMAA, CON UN AREA TOTAL DE 244.0758 HA
	JUZGADO	JUZGADO CIVIL DE SUPE
	DEMANDANTE	PATRICIA ELIZABETH TANAKA LOZADA Y ANDRE BLADIMIR ROSALES ABARCA
	DEMANDADO	SBN
	ESTADO	**ETAPA RESOLUTORIA** PENDIENTE DE EMITIR SENTENCIA
	CAUTELAR	**NO**

Los demandantes PATRICIA ELIZABETH TANAKA LOZADA Y ANDRE BLADIMIR ROSALES ABARCA interponen DEMANDA DE INTERDICTO DE RETENER contra esta Superintendencia respecto al predio denominado "Quita Calzón" ubicado a la altura del km. 180 de la Panamericana Norte, en el sector el porvenir, distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima, con un área total de 244.0758 ha, que involucra el ámbito de “el predio”. Proceso que se encuentra pendiente de emitir sentencia.

c) **Legajo 215-2024** (Exp. Judicial 00269-2024-0-1301-JR-CI-02), NO CONCLUIDO, de materia legal **“Nulidad de acto jurídico”**, interpuesto por la “SBN” en contra de los señores Marco Americo Bojorquez Smith, Julio Tanaka Aparicio y otros, seguido en el 2° Juzgado Civil de Barranca. (Etapa: Postulatoria) (Superposición: 100%)

4	**LEGAJO**	215-2024
	EXPEDIENTE	269-2024
	MATERIA	NULIDAD DE ACTO JURIDICO
	PRETENSIÓN	SE SOLICITA LA DECLARACION JUDICIAL DE: A) LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO DE CESIÓN DE DERECHOS DE POSESIÓN Y PROPIEDAD FORMALIZADO A TRAVÉS DE LA ESCRITURA PÚBLICA N° 1925 DE FECHA 05.08.2013 OTORGADA ANTE EL NOTARIO PÚBLICO DE LIMA - DR. RICARDO JOSÉ
	JUZGADO	2 JUZGADO CIVIL DE BARRANCA
	DEMANDANTE	SBN
	DEMANDADO	MARCO AMERICO BOJORQUEZ SMITH, JULIO TANAKA APARICIO, PATRICIA ELIZABETH TANAKA LOZADA, ANDREI BLADIMIR ROSALES ABARCA, NOTARIO PÚBLICO – DR. RICARDO JOSE BARBA CASTRO Y NOTARIO PÚBLICO – DR. ANTONIO RESTUCCIA ATOCHE
	ESTADO	**ETAPA POSTULATORIA** MEDIANTE RES N° 01 SE ADMITE LA DEMANDA
	CAUTELAR	NO – MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN DE DEMANDA SE ENCUENTRA PENDIENTE DE SER CONCEDIDA POR EL JUZGADO, PARA QUE SE ANOTE LA MISMA EN LAS PARTIDAS ELECTRÓNICAS N° 80123719, N° 80158479, N° 80162237 Y N° 80183617.

En relación a este legajo, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia ha interpuesto demanda de nulidad de acto jurídico contra los señores MARCO AMERICO BOJORQUEZ SMITH, JULIO TANAKA APARICIO, PATRICIA ELIZABETH TANAKA LOZADA, ANDREI BLADIMIR ROSALES ABARCA, y los Notarios Públicos RICARDO JOSE BARBA CASTRO y ANTONIO RESTUCCIA ATOCHE; solicitando que se declare: **i)** la Nulidad de la Cesión de Derechos de Posesión y Propiedad formalizada con la Escritura Pública N° 1925 de fecha 05.08.2013 de un inmueble denominado quita calzón ubicado frente al mar en el distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima, con un área de 244 hectáreas con 758.00 m2, el mismo que se encuentra identificado mediante la memoria descriptiva y los planos perimétricos elaborados por el ingeniero Manuel Paucar Carbajal, los mismos que, se encuentran visados por la municipalidad distrital de Supe; **ii)** la Nulidad del acto jurídico contenido en la Minuta de la Declaración de propiedad vía prescripción adquisitiva de dominio de fecha 30.09.2014 suscrita por el abogado – Julio Cesar Cristóbal Asencio con registro C.A.H. 379, respecto a inmueble antes detallado; **iii)** la Nulidad del acto jurídico contenido en el Acta de

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **458I104597**

Protocolización de Prescripción Adquisitiva de Dominio formalizada a través de la Escritura Pública N° 21 de fecha 30.01.2015, respecto al mismo inmueble; y, **iv)** la Nulidad del acto jurídico conformado por la subsanación de observaciones de prescripción adquisitiva de dominio - renuncia unilateral del área formalizada a través de la escritura pública N° 203 de fecha 11.11.2015 otorgada ante el Notario Público de Barranca - Dr. Antonio Restuccia Atoche, respecto al mismo inmueble.

Cabe precisar que, conforme se señala en "el Informe", si bien el referido proceso no figura en el visor del Geocatastro por no haberse aportado la documentación técnica, no es menos cierto, que en el legajo 215-2024 obra la documentación técnica y legal que sustenta la demanda de nulidad, verificándose que la misma corresponde al proceso judicial de prescripción adquisitiva tramitado con el legajo 052-2024, además involucra, entre otros, a la partida matriz N° 80123719 Oficina Registral de Barranca de la cual se va independizar "el predio", por lo que, se infiere que existe total afectación con "el predio".

d) **Legajo 407-2023** (Exp. Judicial 00408-2023-0-1301-JR-CI-02), NO CONCLUIDO, de materia legal **"Prescripción Adquisitiva"**, interpuesto por Contratistas de Sistema en Labores Integrados Falcon S.A.C. en contra de la "SBN", seguido en el Juzgado Civil de Supe. (Etapa: Postulatoria) (Superposición: 8.27%)

Respecto a este proceso judicial, se tiene que, el demandante solicita que se le declare como propietario del predio ubicado en el Sector Playa Quita Calzón, distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima, con un área total de 11,9500 ha y con un perímetro de 1,665.15 ml

Al respecto, es preciso indicar que de acuerdo a lo señalado en el numeral 95.1 del artículo 95° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA concordado con el numeral 5.13 de la "la Directiva", la existencia de procesos judiciales y administrativos, no limitan la libre disposición del predio estatal, siempre que tal circunstancia sea debidamente consignada en la resolución que aprueba la venta y en las bases de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

Adicionalmente el numeral 95.2 del referido Reglamento señala que, en lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el numeral 95.1 cuando exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados en el artículo 75° del TUO de la LPAG.

En ese sentido, los procesos judiciales de interdicto de retener y nulidad de acto jurídico que recaen sobre "el predio" se encuentran en trámite , y sobre los mismos no existe medida cautelar de no innovar u otras, por lo que, **no limitan su libre disponibilidad** conforme lo establecido en el numeral 95.1 de "el Reglamento", así como no se encuentra inmerso en los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75° del TUO de la LPAG que hace referencia el numeral 95.2 de "el Reglamento".

Cabe indicar, en relación al proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio (Legajo 052-2024), que si bien se trata de un proceso judicial concluido, se emitió fuera del referido proceso una medida cautelar de no innovar (Expediente 00683-2023-84-1301-JR-CI-01), la cual se encuentra anotada en la partida registral Nº 80123719 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca; al respecto, siendo que el Juzgado Civil de Supe ha dispuesto su cancelación y se encuentra en proceso su inscripción registral; se concluye que no es una limitante de la libre disponibilidad de "el predio".

Solicitudes de ingreso

SI 07473-2024 (Venta Directa) (6.16% de superposición)

Se procedió a contrastar el polígono de "el predio" con la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso de esta Superintendencia, visualizándose que se superpone parcialmente en 6948,67

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **458I104597**

m^2 – 6.16% con la solicitud de ingreso n° 07473-2024 (Exp. 279-2024/SBNSDDI) que corresponde a un pedido de venta directa, asociado al proceso judicial contenido en el legajo n°407-2023, al respecto, mediante Resolución N° 1300-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre del 2024 (en proceso de notificación), se declaró IMPROCEDENTE el pedido de Venta Directa solicitado por la empresa Contratistas de Sistema en Labores Integrados Falcon S.A.C.

SI 25188-2014 (Notificación de PAD Notarial) (100% de superposición)

Se informa que en relación a "el predio" se encontró la SI 25188-2014 (concluida), la cual versa sobre la notificación de un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva tramitado por Patricia Tanaka Lozada y Andrei Bladimir Rosales Abarca contra esta Superintendencia; siendo que, con Oficio N° 4593-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 20.11.2014 esta Superintendencia formuló oposición al trámite de Prescripción Adquisitiva ante el Notario Antonio Restuccia Atoche, agotando la vía administrativa notarial.

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 TUO de la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Resolución N° 0066-2022/SBN publicada el 28 de setiembre de 2022, la Directiva Nº DIR-00006-2021/SBN, aprobada por Resolución Nº 121-2021/SBN, Informe de Brigada N° 684-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2024 y el Informe Técnico Legal Nº 1346-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 octubre 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 4**", ubicada en la playa Quita Calzón al sur del Centro Poblado Caleta Vidal, a la altura del Km. 180 de la Panamericana Norte, en el distrito de Supe, provincia de Barranca, departamento de Lima.	Estado Peruano CUS Matriz Nº 84552	Partida Matriz N° 80123719 O.R. Barranca	84 090,94	US$ 127 436,79

Regístrese y Comuníquese. -
POI 18.1.4.11

FIRMADO POR:

Firmado digitalmente por: REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU 20131057823 hard
Fecha: 14/10/2024 22:46:04-0500

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Firmado digitalmente por: PRINCIPE FERNANDEZ Luis Miguel FAU 20131057823 hard
Fecha: 14/10/2024 22:01:44-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: SOLIS CRUZADO Arquimedes FAU 20131057823 hard
Fecha: 14/10/2024 22:04:47-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: DEXTRE ROJAS Julieth Belissa FAU 20131057823 hard
Fecha: 14/10/2024 22:05:22-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **458I104597**