

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1307-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 644-2023/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **132 189, 42 m²**, denominado **"Parcela 20"** ubicada a la altura del kilómetro 180 de la Carretera Panamericana Norte a 1,90 km de ésta, colindante a las Playas Mirador y los Viños, y al sur del C.P. Caleta Vidal, en distrito Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima; que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 80123719 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, Zona Registral N° IX - Sede Lima, anotado con **CUS N.º 84552** (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 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 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° 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**, (en adelante “el predio matriz”) 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° 0000963-2022/SBN-DGPE-SDDI y, Anexo – Ficha de Análisis Costo/Beneficio ambos del 28 de octubre de 2022 (fojas 83) y complementado con el Informe de Brigada N° 1023-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre 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 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° 644-2023/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 por esta Subdirección, mediante Memorandum 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 6.3.1² de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”.

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. 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° 0470-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (fojas 172) de “el predio”, teniendo como fecha de tasación el 14 de febrero de 2024, indicando que su valor comercial en dólares asciende a **US\$ 215 659.54** (doscientos quince mil seiscientos cincuenta y nueve y 54/100 dólares americanos) y en moneda nacional **S/ 836 759.03** (ochocientos treinta y seis mil setecientos cincuenta y nueve y 03/100 soles).

15. Que, Mediante Informe de Brigada N° 00236-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2024 (foja 190), 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 N° DIR-0006-2021/SBN”, entre otros, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, tasación y fichas técnicas, partida registral de “el predio”.

17. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 1349-2024/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° 682-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2024 (en adelante “el Informe”), que señala lo siguiente:

17.1 “El predio” cuenta con un área de **132 189, 42 m²**, 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

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”.

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° 84552.

Al respecto, de la revisión de la Partida Registral N° 80123719 se verificó lo siguiente:

a) Cargas:

En el asiento D00001 se encuentra anotada una medida cautelar de no innovar ordenada por Resolución N° 03 del 09 de abril del 2024 y aclarada mediante Resolución N° 05 de fecha 30 de abril de 2024, ambas expedidas por el Juez Marcos Juan Salazar Culantes del Juzgado Civil de Supe, disponiendo que esta Superintendencia se abstenga de efectuar cualquier acto inscribible sobre la referida partida.

b) Títulos pendientes:

- **Nro. 02518576 Año: 2024**, presentado el día 28 de agosto d102e 2024

El Juzgado Civil de Supe solicita ante la Sunarp, la inscripción de la medida cautelar de anotación de demanda correspondiente a un proceso judicial, el cual de la revisión del aplicativo web "Síguelo" se verificó que, a la fecha, se encuentra "observado", siendo la fecha de vencimiento del título el 26 de noviembre de 2024.

- **Nro. 02752348 Año: 2024**, presentado el 19 de septiembre de 2024

Ante el escrito de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, con el cual solicita que se levante la medida cautelar concedida mediante resolución N° 03 de fecha 09 de abril de 2024, tras haberse declarado fundada su oposición mediante resolución N° 08 de fecha 11 de julio de 2024; el Juez Marcos Juan Salazar Culantes del Juzgado Civil de Supe, mediante Resolución N° 11 del 11 de septiembre de 2024 dispone cancelar la referida medida cautelar y que se oficie a la Oficina de Registros Públicos – sede Barranca, a efectos de que levante la medida cautelar inscrita en la partida electrónica N° 80123719 (asiento D00001).

Posteriormente, se presentaron los partes judiciales ante la SUNARP solicitando el Levantamiento de la medida cautelar de no innovar, conforme a lo dispuesto en la Resolución N° 11 del 11 de septiembre de 2024.

Cabe precisar que, de la revisión del aplicativo web "Síguelo" se verificó que, a la fecha, el título se encuentra "en calificación".

- **Nro. 02958903 Año: 2024** presentado el 10 de octubre de 2024

Esta Subdirección, mediante el Oficio 2564-2024/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2024, solicitó la independización registral de "el predio", documento que al ser ingresado ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, generó el Título N.º 02958903-2024, el cual de la revisión del aplicativo web "Síguelo" se verificó que, a la fecha, se encuentra "observado".

17.2 De acuerdo a lo indicado en el "el Informe", en el marco del procedimiento de incorporación al Portafolio de predios del Estado asociado al CUS 84552, mediante el Informe Brigada n° 997-2022/SBNSDDI del 05 de noviembre de 2022, se sustentó la modificación de la propuesta de parcelación, del Informe Brigada 921-2022/SBNSDDI del 24 de octubre de 2022, que involucro la modificación de tres (3) parcelas, entre ellas la Parcela 20 ("el predio"), en la medida que se advirtió que las poligonales presentan vértices de ángulos agudos que le restan área útil y asimismo, le resta valor comercial, modificando el área de la Parcela 20 de 148 272,62 m² a 132 189,42 m² en adelante "el predio", excluyendo un área de 16 083,20 m², sustentado en el plano perimétrico n° 2153-2022/SBNSDDI y Memoria Descriptiva n° 0962-2022/SBNSDDI.

Sin perjuicio de lo señalado, del análisis gráfico adicionalmente se ha advertido que el área excluida de 16 083,20 m², presenta en dos (2) áreas menores de 1 821,00 m² (Área 1) y 1 522,00 m² (Área 2) sin continuidad física, superposición con zona de playa, asimismo, zona de taludes de pendiente leve y borde irregular del litoral.

En este punto, es pertinente precisar que “el predio” si bien es cierto es ribereño al mar no aplica lo regulado en la Ley N° 26856, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF, publicado el 25.04.2006, en la medida que se ha verificado que en los linderos oeste y sur, se encuentra separado del borde del litoral por una franja de terreno de ancho variable, asimismo, que el borde constituye un acantilado que determina el rompimiento de la continuidad geográfica, por lo que se descarta afectación de zona de playa protegida, de conformidad con lo establecido en el artículo 6° el Reglamento referido.

Al respecto, en razón de la modificación del área inicial de “el predio”, esta Subdirección procederá con la aprobación de la venta por subasta pública de “el predio” respecto al área de 132 189,42 m², por ser de propiedad del Estado y de libre disponibilidad; situación que mediante el Memorándum N° 2805-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2024, se hace de conocimiento de la Alta Dirección, para los fines pertinentes, de conformidad con el numeral 6.3.4³ de la Directiva N° DIR-00006- 2021/SBN “DISPOSICIONES PARA LA COMPRAVENTA POR SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS ESTATALES”.

- 17.3** “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”.
- 17.4** De acuerdo a lo señalado en “el informe”, realizada la consulta en el Geoportal GEOCATMIN⁴ del Instituto Geológico Minero Metalúrgico - INGEMMET, se advierte que “el predio” se superpone en 0,10% con la concesión minera “Canteras Piedrologo III” (código: 010046621), derecho minero titulado y vigente a favor de Florinda Maribel Ocaña Trujillo de Mendoza; y, parcialmente en 8,76% sobre la concesión minera “Kansha Watanabe” (código: 010261724) derecho minero en estado de trámite a favor de Watanabe Home Inmuebles S.A.C.

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

- 17.5** De acuerdo al Informe de Brigada N° 634-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2022, en el cual, se realizó el análisis de “el predio matriz”, se indica que conforme el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Barranca 2017-2018 aprobado por Ordenanza Municipal N° 032-2008-AL/CPB, que la zonificación limita en la parte urbana, por lo cual, “el predio” recae fuera del ámbito de aplicación, por lo que no presenta zonificación establecida.

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 MVCS⁵, “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, Capítulo II, artículo 15).

- 17.6** De la Consulta a la Base gráfica de predios incorporados al Portafolio de Predios del Estado, se ha verificado que “el predio” fue incorporado con el **Código 307-2022**, en virtud del Informe de Brigada

³ En caso de que con posterioridad al otorgamiento de conformidad a la compraventa por subasta pública por el Titular del Pliego, se tome conocimiento de la existencia de algún impedimento u otra restricción que impida la subasta pública, se suspende el trámite hasta que se levante el impedimento o restricción, o se concluye el procedimiento, atendiendo a las circunstancias y criterio de el/la Subdirector/a de la SDDI o el/la Jefe/a de la unidad de organización que haga sus veces, debiendo comunicar su decisión al Titular del Pliego.

⁴ <https://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/>

⁵ <https://geo2.vivienda.gob.pe/enlaces/geoplan.html>

N° 00963-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28.10.2022, 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, de acuerdo a lo señalado en “el informe”.

17.7 Ahora bien, según lo registrado en la Ficha Técnica N° 0185-2022/SBN-DGPE-SDDI respecto de la inspección ocular de “el predio”, que comprende a “el predio”, realizada el 27 de septiembre de 2022 y, actualizada con el apoyo de imagen satelital del Google Earth de diciembre 2023 (cobertura más reciente disponible) a través de la Ficha Técnica N° 0132-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2024, así como de la imagen satelital de diciembre de 2023 de cobertura más reciente, informamos lo siguiente:

- “El predio” es un terreno de forma irregular, presenta topografía ondulada, con pendiente que va del 3 al 6%, con algunas lomas y suelo de textura limo arenosa, ubicado en la zona del desierto costero. Sin delimitación física.
- En septiembre del 2022 se observó demarcación informal de lotización, hubo algunos módulos de madera, se encontraba desocupado, sin edificaciones, ni desarrollo de actividad alguna en su interior.
- En diciembre de 2023 según imagen satelital la situación física y de ocupación verificada en junio y septiembre del 2022 se mantiene.

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), observando indicios del trazado de una lotización, ratificando que “el predio” se encuentra sin edificaciones ni actividad alguna, según lo constatado en la inspección ocular del 14 de junio y 27 de septiembre del 2022; 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 - Huarney, después de recorrer una distancia de 0,58 km hacia el oeste hasta una bifurcación se toma el camino de la izquierda y se continúa por aproximadamente 1,33 km, de los cuales 1.19 km partiendo de la carretera recae sobre propiedad de terceros registradas en las partidas N° 80001278 y 80001279 de la Oficina Registral 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 1051⁶ del Código Civil.

17.8 Según lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante el Memorandum N° 2059-2024/SBN-PP del 04 de octubre de 2024 (foja 213), 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 tres (3) procesos judiciales, conforme se detalla a continuación:

N° LEGAJO	COD. DE EXP. JUDICIAL	MATERIA	ORGANO JURISDICCIONAL	DEMANDANTE/ DEMANDADO	ESTADO/ SUPERPOSICION (con “el predio”)	Medida cautelar Cautelar
263-2023	00083-2023-0-1301-JR-CI-02	INTERDICTO DE RETENER	JUZGADO CIVIL DE SUPE	PATRICIA ELIZABETH TANAKA LOZADA Y ANDREI BLADIMIR ROSALES / SBN	NO CONCLUIDO 100%	NO
052-2024	1041-2023-0-1301-JR-CI-01	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)

⁶ 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.

215-2024	269-2024-0-1301-JR-CI-02	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	2º JUZGADO CIVIL DE BARRANCA	SBN / MARCO AMERICO BOJRQUEZ SMITH, JULIO TANAKA APARICIO, PATRICIA ELIZABET TANAKA LOZADA, ANDREI BLADIMIR ROSALES ABARCA	NO CONCLUIDO 100%	NO
----------	--------------------------	--------------------------	------------------------------	--	-------------------	----

a) LEGAJO 052-2024 – Expediente Judicial 1041-2023-0-1301-JR-CI-01:

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 al proceso judicial de prescripción adquisitiva (principal) que se encuentra concluido; se tramitó una medida cautelar de no innovar fuera del proceso por parte de los demandantes (exp 00683-2023-84-1301-JR-CI-01), ordenada por Resolución N° 03 de fecha 09 de abril del 2024 aclarada por Resolución N° 05 de fecha 30 de abril de 2024, ambas expedidas por el Juzgado Civil de Supe, y consta inscrita en el asiento D00001 de la Partida 80123719 del Registro de Predios de Barranca.

Sin embargo, por las acciones de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia en defensa de los intereses del Estado, 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, al respecto, los demandantes presentaron una apelación, la cual fue otorgada sin efecto suspensivo mediante la Resolución N° 09 del 22 de julio del 2024.

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 - Expediente Judicial 00083-2023-0-1301-JR-CI-02:

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 LIMA, 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 – Expediente Judicial 269-2024-0-1301-JR-CI-02**

4	LEGAJO	215-2024
	EXPEDIENTE	269-2024
	MATERIA	NULIDAD DE ACTO JURIDICO
	PRETENSIÓN	SE SOLICITA LA DECLARACION JUDICIAL DE: A) LA NULIDAD DEL ACTO JURIDICO 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 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, 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”.

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 N° DIR-00006-2021/SBN”, 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 respecto de los cuales 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 que, 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 N° 00683-2023-84-1301-JR-CI-01), la cual se encuentra anotada en la Partida 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 de inscripción registral; se concluye que no es que no es una limitante de la libre disponibilidad de “el predio”.

17.9 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”. No obstante, se ha identificado dentro del ámbito de “el predio” a la S.I. N° 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 N° DIR-00006-2021/SBN, aprobada por Resolución N° 121-2021/SBN, Informe de Brigada N° 682-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 1349-2024/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 20”, ubicada a la altura del kilómetro 180 de la Carretera Panamericana Norte a 1,90 km de ésta, colindante a las Playas Mirador y los Viños, y al sur del C.P. Caleta Vidal, en distrito Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima.	Estado Peruano CUS Matriz N° 84552	Partida Matriz N° 80123719 O.R. Barranca	132 189,42	US\$ 215 659,54

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