



III SUBASTA PÚBLICA - 2024

COMUNICADO N° 3

La Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN, encargada de conducir el proceso de la III Subasta Pública – 2024, se hace de conocimiento lo siguiente:

Respecto a los Lotes 1, 2, 3 y 4.

Parcelas 1, 2, 3 y 4 ubicadas en la playa Quita Calzón, al sur del Centro Poblado Caleta Vidal, a la altura del Km 180 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Supe, provincia y departamento de Lima.

- Mediante Título N° 02958903-2024 se solicitó a la SUNARP, la inscripción de la independización registral de las parcelas indicadas, habiéndose inscrito conforme se señala a continuación

LOTE	PREDIO	PARTIDA REGISTRAL N°
1	"Parcela 1"	80190367 O.R. Barranca
2	"Parcela 2"	80190368 O.R. Barranca
3	"Parcela 3"	80190369 O.R. Barranca
4	"Parcela 4"	80190370 O.R. Barranca

- Mediante escrito presentado el 19 de diciembre de 2024 (S.I. N° 37419-2024), Andrei Bladimir Rosales Abarca y Patricia Elizabeth Tanaka Lozada (en adelante "los Administrados") formulan oposición contra la III Subasta Pública 2024, respecto a los predios denominados "Parcela 1, 2, 3 y 4" ubicados 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, inscritas a favor del Estado, en las partidas registrales Nros. 80190367, 80190368, 80190369 y 80190370 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca¹, anotados con CUS 84552 (en adelante "los predios").

La referida oposición ha sido atendida por esta Subdirección conforme se detalla a continuación:

S.I.	ESTADO
N° 37419-2024	<p>Mediante oficio N° 00080-2025/SBN-DGPE-SDDI (debidamente notificado el 21 de enero de 2025 a Víctor Tuesta Zuta, apoderado de "los Administrados") se comunicó que la oposición había sido presentada de manera extemporánea, por lo que se tenía por no presentada, de conformidad con el numeral 7.5.1 de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa por Subasta Pública de predios estatales".</p> <p>Sin perjuicio de lo señalado, adicionalmente, se indicó, entre otros, que: i) "los predios" se encuentran sin delimitación física, custodiados por terceros y sobre éstos recaen tres procesos judiciales no concluidos, conforme a lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia y según lo verificado en la Base Gráfica de Procesos Judiciales y los aplicativos SINABIP y Procesos Judiciales</p>

¹ Independizados de la partida registral matriz N° 80123719 de la Oficina Registral de Barranca.

	con los que se cuentan; ii) revisada la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso de esta Superintendencia, en relación a “los predios, 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 de noviembre de 2014 esta Superintendencia formuló oposición al trámite de Prescripción Adquisitiva ante el Notario Antonio Restuccia Atoche; y, iii) la información antes señalada había sido consignada en las resoluciones de aprobación de venta de los predios y un extracto en las Bases Administrativas así como en el aviso de convocatoria de la III Subasta Pública – 2024, de acuerdo a la normativa vigente.
--	---

- Mediante Memorándum N° 00165-2025/SBN-DGPE-SDDI se solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, sobre la **Demanda de Ejercicio Abusivo del Derecho** contra la SBN y SUNARP, referida por “los Administrados” en la S.I. N° 37419-2024. En atención al requerimiento, mediante Memorándum N° 00118-2025/SBN-PP, la Procuraduría Pública comunica la existencia del indicado proceso judicial y señala, entre otros, que dicho proceso tiene como pretensión que la SBN y SUNARP se abstengan de efectuar cualquier acto jurídico inscribible en la Partida Registral N° 80123719 Zona Registral N° IX Sede Barranca sobre el predio denominado “Quita Calzón” ubicado a la Altura del KM. 180 de la Panamericana Norte, Sector el Porvenir, distrito de Supe, de un área total de 244.0758 has, área mayor que comprende “los predios”, del cual se han independizado. Asimismo, indica que, a la fecha el mencionado proceso se encuentra en etapa de impugnación, toda vez que mediante resolución número seis de fecha 16.01.2025, emitida en el cuaderno de excepciones N° 00683-2023-58, se ha declarado fundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, formulada por dicha Procuraduría Pública, y en consecuencia, se ha declarado nulo todo lo actuado y se da por concluido el proceso. Finalmente, precisa que si bien se emitió medida cautelar en el Exp. 00683 2023-84, por la cual mediante resolución número 03 de fecha 09.04.2024 se declaró fundada la medida cautelar de no innovar solicitada por “los administrados”, al haberse declarado fundada la oposición y cancelar dicha medida cautelar, se ha dispuesto el levantamiento, y a la fecha se encuentra registrada en la Partida correspondiente (Partida N° 80123719 O.R. Barranca).

San Isidro, 22 de enero de 2025

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)