

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1109-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N.º 268-2022/SBNSDDI que contiene información de índole técnico legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** respecto del predio de 335 498.58 m², denominado "Parcela 8" de la Parcela Q1, ubicado al oeste de la Carretera Panamericana Norte, a la altura de los Km. 127 al 123, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N.º 50248126 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N.º IX-Sede Lima y signado con el CUS N.º 180020 (en adelante "el predio"); y

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley N.º 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI"), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, de conformidad con lo prescrito en numeral 56.1 del Artículo 56º, numerales 57.1 y 57.5 del Artículo 57º, numeral 218.1 del Artículo 218º y numeral 219.1 del Artículo 219º de "el Reglamento", concordado con lo señalado en los numerales 5.6, 5.10, 6.2, 6.3 y 6.8 de la Directiva N.º DIR-00006-2021/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa por Subasta Pública de predios estatales", aprobada mediante la Resolución N.º 0121-2021/SBN publicada el 19 de diciembre de 2021 (en adelante "la Directiva"), 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;

3. Que, asimismo, conforme a lo prescrito en el numeral 219.1 del Artículo 219° de “el Reglamento” *la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta por subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o a la SBN;*

4. Que, ahora bien, de acuerdo con lo prescrito en el 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;*

5. Que, es preciso señalar que los predios aptos para ser materia de venta bajo la modalidad de subasta pública deben ostentar la condición de un bien de libre disponibilidad, es decir, aquellos que no tengan impedimento legal o judicial para su disposición, tal como lo señala el primer párrafo del numeral 5.12 de “la Directiva”; asimismo, el numeral 5.13 describe los hechos que no limitan la compraventa por subasta pública siempre que sean debidamente consignados en la resolución que aprueba la compraventa, en las bases de la subasta, en los avisos de convocatoria y en el respectivo contrato, siendo éstos los siguientes: **A) La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, precisando que, en lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto 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.º 017-93-JUS; B) Los casos de duplicidad registral, en los cuales la parte registral del predio estatal tiene mayor antigüedad; C) La existencia de ocupantes sobre el predio estatal;**

6. Que, de conformidad con el numeral 6.3.1. de “la Directiva”, corresponderá a “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;*

7. Que, en atención al marco normativo expuesto en los considerandos precedentes, esta subdirección en su condición de instructor del procedimiento de subasta pública, elaboró el Informe de Brigada N.º 00990-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2021 (fojas 04 al 10), efectuó el diagnóstico técnico legal de Titularidad y Libre Disponibilidad, respecto de un área de 14 872 805.04 m² (en adelante “predio matriz”) de la cual forma parte “el predio”, concluyendo entre otros, que constituye un bien de dominio privado estatal y es de libre disponibilidad en un área de 14 787 778.21 m² (99.43%), por lo que corresponde que se prosiga con las etapas de identificación de la potencialidad y análisis de oportunidad de mercado;

8. Que, mediante el Informe de Brigada N.º 01183-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre de 2021 (fojas 36 al 40) así como de la respectiva ficha de análisis costo beneficio (foja 41), rectificado con el Informe de Brigada N.º 00225-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2022 (fojas 43 al 45), esta subdirección determinó que la venta por subasta pública de “el predio” constituía el acto más idóneo para rentabilizar el predio en el corto plazo por que otorgaba un mayor porcentaje de ingresos para el Estado;

9. Que, mediante el Informe N.º 00011-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2022 (fojas 54 al 70), esta subdirección solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, que por su intermedio se solicitó la conformidad a la Alta Dirección de esta Superintendencia, respecto a la venta por subasta pública de sesenta y tres (63) predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, dentro de los cuales se encontraba “el predio”, todo ello de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.3 de “la Directiva”;

10. Que, en atención al requerimiento formulado, la Alta Dirección de esta Superintendencia mediante el Memorando N.º 00069-2022/SBN del 21 de junio de 2022 (foja 94), prestó conformidad a la subasta pública, entre otros, de “el predio”;

11. Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 219.5 del Artículo 219º 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; en ese sentido, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante el Memorando N.º 02232-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio de 2023 (fojas 209 al 210), se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas el inicio de las acciones conducentes a su tasación comercial;

12. Que, mediante el Oficio N.º 00316-2023/SBN-OAF del 06 de junio de 2023 (foja 218), la Oficina de Administración y Finanzas solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS (en adelante “la DC”), el servicio de tasación de doce (12) predios ubicados en el distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, dentro de los cuales se encontraba “el predio”, siendo atendidos a través del Oficio N.º 0739-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC registrado a través de la mesa de partes virtual de esta SBN <https://mpv.sbn.gob.pe/> el día 19 de julio de 2023 (SI. N.º 18848-2023) (fojas 223 al 224), mediante el cual remitieron los respectivos informes de tasación, incluido el relacionado con “el predio”;

13. Que, de la revisión del Informe Técnico de Tasación N.º 02629-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (fojas 225 al 227), se verificó que la tasación fue efectuada el 13 de julio de 2023, estableciendo como valor comercial de “el predio” la suma US \$ 578 899.51 (Quinientos Setenta y Ocho Mil Ochocientos Noventa y Nueve con 51/100 Dólares Americanos) o su cambio a moneda nacional ascendente a S/. 2 066 671.25 (Dos Millones Sesenta y Seis Mil Seiscientos Setenta y Uno con 25/100 Soles);

14. Que, es preciso señalar que mediante el Informe de Brigada N.º 00737-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2023 (fojas 237 al 240), esta subdirección prestó conformidad tanto al procedimiento como al estudio de mercado presentado por “la DC”, respecto de la tasación comercial de “el predio”;

15. Que, esta subdirección de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, emitió el Informe Técnico Legal N.º 01208-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2023 (fojas 261 al 265), el cual recoge la evaluación realizada a través del Informe de Brigada N.º 00923-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2023 (fojas 247 al 253) (en adelante “el Informe”), que señala lo siguiente:

15.1. De la consulta efectuada a la base gráfica y GEOCATASTRO de esta Superintendencia, se verificó que “el predio” corre inscrito en la Partida N.º 50248126 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N.º IX-Sede Lima¹ y signado con el CUS N.º 180020; asimismo, de la revisión del Servicio de Publicidad Registral en Línea de SUNARP, se verificó que en la Partida N.º 50248126 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N.º IX-Sede Lima no obra gravámenes o cargas anotadas, así como no existe título en trámite o pendiente de calificación asociado a esta partida.

15.2. Contrastado “el predio” con información gráfica de los diversos Geo Portales WEB de diversas entidades públicas, se ratifica que no existe afectación con áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, bienes de dominio público hidráulico, zonas de riesgo no mitigable, líneas de alta o media tensión o derecho

¹ Independizado de la Partida N.º 50101404 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N.º IX-Sede Lima y signado con el CUS N.º 53312.

de vía de la Carretera Panamericana Norte y Vía de acceso a la Salinas de Huacho.

15.3. Superposición con Derechos Mineros:

El Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico-INGEMMET mediante el Oficio N.º 0703-2021-INGEMMET/DC registrado a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado-PIDE el 04 de noviembre de 2021 (SI. N.º 28650-2021) (foja 21), trasladó el Informe N.º 646-2021-INGEMMET-DC/UCM (fojas 22 al 24), con el cual hace de conocimiento que el ámbito en consulta², que comprende “el predio” presenta superposición con siete (07) derechos mineros vigentes cuyo Titular es la empresa QUIMPAC S.A., detallando el código y denominación del derecho minero.

Es así, que de la evaluación gráfica y corroborado en el Geo Portal Web del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – GEOCATMIN³, se ha determinado que “el predio” se superpone parcialmente con un (01) derecho minero y totalmente con un (01) derecho minero, conforme se detalla en el siguiente cuadro:

Cód. Portafolio	Área (m ²)	Superposición con Concesión minera			
		Denominación	Código	Área	%
77-2022	335 498,58	Pacifico	10099207	335,498.58	100.00
		30 Salinas de Huacho	11025971X01	239,134.96	71.28

Ahora bien, debe tenerse claro que de conformidad con lo prescrito en el Artículo 9º 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 954º 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; señala, asimismo, que la propiedad del subsuelo no comprende, entre otros, los recursos naturales ni los yacimientos

15.4. Descarte de superposición con Monumentos Arqueológicos:

Mediante el Oficio N.º 000313-2022-DSFL/MC registrado a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado-PIDE el 25 de abril de 2022 (SI. N.º 11172-2022) (fojas 73 al 74), el Sr. Gilberto Martín Córdova Herrera en su condición de Director de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, hizo de conocimiento de esta subdirección que *efectuado la superposición de la información con el Sistema de Información Geográfica de Arqueología-SIGDA, no habiéndose registrado ningún monumento arqueológico prehispánico*⁴

Asimismo, debe precisarse que realizado la consulta en el portal del Sistema de Información Geográfica de Arqueología-SIGDA de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSL/DGPA del Ministerio de Cultura⁵, corroborando lo informando, por tanto, se descarta superposición de ese orden con “el predio”.

15.5. Zonificación y Derechos de Vías:

En lo relacionado a la obtención del respectivo certificado de zonificación y vías, la

² Mediante el Oficio N.º 04721-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2021, se efectuó la consulta respecto a la existencia de derechos mineros en el ámbito del área de 14 872 805.04 m², ubicada en el distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima.

³ Geo Portal Web GEOCATMIN <https://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/>

⁴ Mediante el Oficio N.º 01201-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2022, se efectuó la consulta respecto a la existencia de posibles vestigios de zonas arqueológicas en el ámbito del área de 14 872 805.04 m², ubicada en el distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima

⁵ Geo Portal Web SIGDA <https://sigda.cultura.gob.pe/>

Municipalidad Provincial de Huaura a través del Oficio N.º 295-2022-ALC/MPH registrado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el 14 de setiembre de 2022 (Sl. N.º 24347-2022) (fojas 153 al 160), manifestó que el predio materia de consulta⁶ de la cual formaba parte “el predio”, **no contaba con zonificación** dado que se encontraba fuera del ámbito del Plan de Desarrollo Urbano; asimismo, respecto a las vías normativas **no se registra información de secciones viales aprobadas**.

Asimismo, es preciso señalar que de la consulta efectuada a la plataforma de información georreferenciada del Plan de Desarrollo Urbano-PDU, Plan de Acondicionamiento Territorial-PAT y Plan de Desarrollo Metropolitano-PDM del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-GEOPLAN, se verificó que a la fecha la Municipalidad Provincial de Huaura no tiene aprobado ni en proceso de elaboración el Plan de Desarrollo Urbano actualizado de la Ciudad de Huacho así como tampoco el Plan de Acondicionamiento Territorial-PAT⁷ de la provincia de Huaura.

15.6. Superposición con Procesos Judiciales:

Al respecto, como parte de la revisión efectuada al Visor Geocatastro con el que cuenta esta Superintendencia, inicialmente se determinó que “el predio” se encontraba en el ámbito de dos (02) procesos judiciales “no concluidos”, tal como se señaló en el numeral 3.3.5 del Informe de Brigada N.º 00923-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2023, a través del cual esta subdirección ratificó la titularidad y libre disponibilidad de “el predio”, precisándose lo siguiente:

“(…)

De la consulta efectuada a la base gráfica de procesos judiciales de la SBN asociado al Sistema de Información de Bienes Estatales-SINABIP, a través del Visor GEOCATASTRO con el que cuenta esta SBN, se verificó que “el predio” se encuentra en el ámbito de dos (02) procesos judiciales no concluidos, lo cuales pasaremos a detallar a continuación: i) Legajo N.º 042-2023 (Expediente Judicial N.º 00270-2023-01801-JR-DC-02); y, ii) Legajo N.º 149-2022 (Expediente Judicial N.º 02134-2021-0-2501-JR-CI-02) (...)

Ahora bien, debe precisarse que producto de la revisión de ambos legajos judiciales, esta subdirección pudo determinar que en el ámbito de “el predio” solo recaería un proceso judicial, siendo éste el siguiente:

- **Legajo N.º 042-2023** (Expediente Judicial N.º 00270-2023-01801-JR-DC-02), cuya materia la constituye Acción de Amparo incoada por la Asociación de Micro y Pequeños Empresarios Portada del Sol-AMPEPS. (Etapa: Resolutoria) (Superposición 100%).

Es preciso señalar, que la información señalada en el párrafo precedente fue ratificada y/o corroborada por nuestra Procuraduría Pública a través del Memorando N.º 02239-2023/SBN-PP del 13 de octubre de 2023 (foja 245).

⁶ Mediante el Oficio N.º 02762-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2022, se efectuó la consulta respecto a la zonificación y vías en el ámbito del área de 14 872 805.04 m², ubicada en el distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima

⁷ El PAT comprende el PDU, orienta y regula la organización físico espacial del territorio de una provincia, cuenca o litoral, a fin de lograr una adecuada ocupación del territorio mediante el aprovechamiento sostenible de los recursos.

1	LEGAJO	042-2023
	EXPEDIENTE	00270-2023-0-1801-JR-DC-02
	MATERIA	ACCION DE AMPARO
	PRETENSION	EL DEMANDANTE SOLICITA QUE SE DECLARE CONTRARIA A DERECHO Y/O NULO EL ACTO ADMINISTRATIVO LESIVO EMITIDO POR LA SBN, QUE DISPONE LA INSCRIPCION A NOMBRE DEL ESTADO EL TERRENO ERIAZO DE PROPIEDAD DEL DEMANDANTE Y COMO CONSECUENCIA SE RETROTRAIGA LAS COSAS AL ESTADO ANTERIOR A LA EMISION Y ACCION DEL ACTO LESIVO, CON RESTITUCION PLENO DE DERECHO DE PROPIEDAD.
	JUZGADO	2° JUZGADO CONSTITUCIONAL DE LA CSJ DE LIMA
	DEMANDANTE	ASOCIACION DE MICRO Y PEQUENOS EMPRESARIOS PORTADA DEL SOL AMPEPS
	DEMANDADO	SBN
	ESTADO	ETAPA RESOLUTORIA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 05 SE DECLARA INFUNDADA LA EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA Y FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DE LA SBN. ASIMISMO, SE DISPONE INCORPORAR LOS EXPEDIENTES PARA EMITIR SENTENCIA.
	CAUTELAR	NO

Debe señalarse que de la revisión del **Legajo N.º 149-2022:** (Expediente Judicial N.º 02134-2021-0-2501-JR-CI-02), se verificó que está relacionado con el proceso judicial cuya materia es la de Mejor Derecho a la Posesión incoada ante el 2do Juzgado Civil del Santa-Corte Superior de Justicia del Santa, por parte del Sr. Víctor Yzu Yzaguirre contra la SBN y otros (Estado: EN TRÁMITE); sin embargo, del aplicativo de "Procesos Judiciales" al cual se recurre a manera de consulta, se verificó que el predio respecto del cual se solicita la declaración de mejor derecho de posesión, se encuentra ubicado en el **Asentamiento Humano El Porvenir, distrito de Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash** (Sl. N.º 13408-2022), ubicación que difiere de "el predio", razón por la cual, mediante el Memorando N.º 04305-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre de 2023 (fojas 256 al 257), se solicitó a la Procuraduría Pública (Cc. Sdrc), aclaración respecto a dicho proceso judicial y su implicancia con "el predio".

En atención a la consulta formulada, la Procuraduría Pública a través del Memorando N.º 02499-2023/SBN-PP del 14 de noviembre de 2023 (foja 260), nos hace de conocimiento que en atención a la información proporcionada por la Subdirección de Registro y Catastro a través del Memorando N.º 03622-2023/SBN-DNR-SDRC del 13 de noviembre de 2023 (foja 259), el proceso judicial con Legajo N.º 149-2022 **no recae sobre "el predio"**.

Por consiguiente, se tiene que respecto de "el predio" recae un (01) solo proceso judicial "no concluido" (Legajo Judicial N.º 042-2023), pero al no existir una medida cautelar de no innovar, no existiría limitación para su libre disponibilidad conforme lo establecido en el numeral 95.1 del Artículo 95° de "el Reglamento", asimismo, 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".

15.7. Existencia de solicitudes en trámite:

Del contraste del polígono de "el predio" con la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso de esta Superintendencia, se verificó que en dicho ámbito se encuentran las siguientes solicitudes:

- **SI. N.º 27480-2022:** Solicitud de venta directa formulada por la Empresa QUIMPAC S.A. (Expediente N.º 1114-2022/SBNSDDI) (Estado actual: **CONCLUIDO**-Resolución que atiende recurso de apelación debidamente notificada).

Ahora bien, de la revisión del Sistema de Gestión Documental-SGD con el que cuenta esta Superintendencia, se pudo verificar que dicho

requerimiento fue declarado inadmisibles a través de la Resolución N.º 0807-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de setiembre de 2023, acto administrativo que fue materia de apelación por parte de QUIMPAC S.A. (Sl. N.º 27753-2023 registrada el 11.10.2023), el mismo que fue atendido por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE a través de la Resolución N.º 0095-2023/SBN-DGPE del 27 de octubre de 2023, declarándose INFUNDADO su petitorio.

Asimismo, se debe tener presente que dicha resolución administrativa fue debidamente notificada al correo electrónico autorizado para tal fin, el día 08 de noviembre de 2023, tal como queda acreditado con el Cargo de Correspondencia N.º 05525-2023/SBN-GG-UTD, razón por la cual, se da por agotada la vía administrativa.

- **SI. N.º 20824-2022:** Solicitud de Cesión en Uso formulada por el Sr. Yeison Castillo Silva (Expediente N.º 940-2022/SBN-DGPE-SDAPE) (Estado actual: **En TRÁMITE**-Resolución en proceso de notificación)

Ahora bien, de la revisión del Sistema de Gestión Documental-SGD, se verificó que como producto de la revisión efectuada por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal-SDAPE, en su calidad de instructor del procedimiento de cesión en uso, emitió la Resolución N.º 1063-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de octubre de 2023, declarando improcedente dicho petitorio (Resolución en proceso de notificación).

15.8. Oposición formulada por la Empresa QUIMPAC S.A.:

- a) Mediante la Carta s/n registrada a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el 20 de julio de 2022 (Sl. N.º 19249-2022) (fojas 116 al 119), la Empresa Quimpac S.A. manifestó su oposición a cualquier acto de disposición sobre las parcelas asociadas al CUS N.º 53312 e incorporadas al Portafolio de Predios del Estado el año 2022, siendo éstas la N.º 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 68, 69, 70, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 117, 118, 122; correspondiéndole a “el predio” el Código Portafolio N.º 77-2022.
- b) Mediante el Oficio N.º 03183-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de setiembre de 2022 (fojas 149 al 151), se prestó atención al requerimiento descrito en el párrafo precedente, a través del cual se informó entre otros, que: ***i)** la SBN dentro de una política de eficiente gestión del portafolio inmobiliario es competente para aprobar los actos de disposición de los predios del Estado a título oneroso, de conformidad con lo prescrito en el subnumeral 4 del numeral 10.3 del Artículo 10º de “el Reglamento”; **ii)** la superposición con las concesiones mineras otorgadas a su favor no limitaba la libre disponibilidad de los predios estatales, ya que de conformidad con lo prescrito en el Artículo 9º de la Ley General de Minería aprobado por el D.S N.º 014-92-EM “la concesión minera es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentre ubicada”; y, **iii)** de conformidad con lo prescrito en el sub numeral 7.5.1 del numeral 7.5 de la Directiva N.º DIR-00006-2021/SBN “Disposiciones para la compra venta por subasta pública de predios estatales” señala que los terceros que se consideren afectados con algún derecho real que tuvieran sobre los predios objeto del procedimiento de subasta pública pueden oponerse luego de la publicación de convocatoria.*
- c) Es preciso indicar que, mediante escrito presentado el 19 de octubre de 2022, (S.I. N.º 27690-2022), QUIMPAC S.A hizo de conocimiento que había iniciado

ante la SBN, el procedimiento de adjudicación en venta directa por causal de proyecto de interés nacional (S.I. N° 27480-2022 – Expediente N.° 1114-2022/SBNSDDI), pedido que, a la fecha, se encuentra concluido, conforme se hace referencia en el subnumeral precedente.

15.9. Situación física:

Ahora bien, respecto a la situación física de “el predio”, se puede señalar que efectuada la inspección técnica por parte de profesionales de esta subdirección el día 11 de octubre de 2023, según se advierte de la Ficha Técnica N.° 0146-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 244 al 245), “el predio” presenta lo siguiente:

- Es de naturaleza eriaza, presenta forma irregular y relieve ondulado, casi plano y pendiente leve a lo largo de la carretera Panamericana Norte, y suelo de textura arenosa, ubicado en zona de desierto costero a 8.5 km del litoral.
- Se encuentra bajo custodia y vigilancia de la empresa QUIMPAC S.A., en su condición de titular de las concesiones mineras que recaen en dicho ámbito. Asimismo, por el lado este presenta cerco parcial de palos y alambrado, además, no cuenta con conexión del servicio de energía eléctrica, ni agua potable.
- Se accede por el lado Es de naturaleza eriaza, presenta forma irregular y relieve ondulado, casi plano, presenta suelo de textura arenosa, ubicado en zona de desierto costero a 8.0 km del litoral.
- Se encuentra bajo custodia y vigilancia de la empresa QUIMPAC S.A., en su condición de titular de las concesiones mineras que recaen en dicho ámbito. Asimismo, se encuentra sin delimitación física, cerca al lado sureste se observa una zanja de baja profundidad. Además, no se observó actividad en su interior ni edificaciones; no cuenta con conexión del servicio de energía eléctrica, ni agua potable.
- Se accede a partir de la Carretera Panamericana Norte, altura del km 126+860, se recorre 180 metros en dirección suroeste, por un terreno inclinado, que requiere obras de habilitación, y se llega al extremo noreste del predio. Cabe indicar que en la inspección de campo se observó un cerco perimétrico parcial de palos y alambrado y una zanja de baja profundidad, por lo que requiere obras para el acceso vehicular.
- El entorno cercano del lado sur está conformado por terrenos eriazos, con desarrollo de actividad avícola, y algunos proyectos de viviendas. por el lado suroeste a 6,96 kilómetros se encuentra el yacimiento salino denominado “Salinas de Huacho”.

16. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución, ha quedado determinado que “el predio” está constituido por uno de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, su venta bajo la modalidad de subasta pública es el acto más beneficioso en materia económica, social y de mayor rentabilidad y en el presente procedimiento administrativo se cuenta con la conformidad del Superintendente Nacional, razón por la cual, corresponde a esta subdirección la aprobación en 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, ROF de la SBN aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en

el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N.º DIR-00006-2021/SBN, aprobada por Resolución N.º 121-2021/SBN, Informe de Brigada N.º 00923-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2023 y el Informe Técnico Legal N.º 01208-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2023;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO: Aprobar la venta por subasta pública del predio de propiedad del Estado, que a continuación se señala, estableciéndose como precio base para la subasta pública el valor comercial que se indica en su descripción:

UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m ²)	PRECIO BASE
"Parcela 8" de la Parcela Q1, ubicado al oeste de la Carretera Panamericana Norte, a la altura de los Km. 127 al 123, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima	Estado Peruano (CUS N.º 180020)	Partida N.º 50248126 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N.º IX-Sede Lima	335 498.58 m ²	US \$ 578 899.51

**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