

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1164-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de noviembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 270-2022/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **365 000,00 m<sup>2</sup>**, denominado "**Parcela 10**" de la Parcela Q1, ubicado a la altura del km 126 + 480 de la Carretera Panamericana Norte, a 800 metros de esta, en el distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50248128 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS N° 180076 (en adelante, "el predio").

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (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, y su Reglamento 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, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, conforme a lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la "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 la "SBN", 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"), la venta por subasta pública de los predios del Estado es tramitada y sustentada por la "SBN", y será aprobada por resolución de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, debiendo contar previamente con la conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, respecto a la decisión de vender el predio.

4. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento”: “*Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente*”.

5. Que, de acuerdo con el artículo 95° de “el Reglamento”, en sus numerales establece: “**95.1°** *La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad; 95.2°* *En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG; 95.3°* *Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato; 95.4°* *La existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito; y, 95.5°* *En los casos antes mencionados, el eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos.*”

6. Que, de acuerdo con el numeral 5.13 de “la Directiva”: “*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 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.° 00990-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2021, con el cual efectuó el diagnóstico técnico legal de Titularidad y Libre Disponibilidad, respecto de un área de 14 872 805.04 m<sup>2</sup> del cual formó parte “el predio”, concluyendo entre otros, que constituye un bien de dominio privado estatal y es de libre disponibilidad un área de **14 787 778.21 m<sup>2</sup>** (99.43%) (foja 9). Asimismo, mediante el Informe Brigada N° 001191-2021/SBN-DGPE-SDDI y, Anexo – Ficha de Análisis Costo/Beneficio, del 13 de diciembre de 2021, rectificado con Informe Brigada N° 00211-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2022 (fojas 36 al 42; fojas 44 al 48), 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° 00011-2022/SBN-GPE-SDDI del 19 de abril de 2022 (fojas 56 al 72), 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° 270-2022/SBNSDDI, con el fin de obtener su conformidad, de acuerdo con lo prescrito en el numeral 6.2<sup>1</sup> de “la Directiva”, y numeral 5.1 del Lineamiento N° 005-2019/SBN-DGPE, aprobado por Resolución N° 096-2019/SBN-GG”.

11. Que, en atención al requerimiento formulado, mediante Memorándum N° 00069-2021/SBN del 21 de junio de 2022 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<sup>2</sup> de “la Directiva” (foja 99).

12. Que, mediante Oficio N° 02611-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2022 (fojas 139 y 140), se solicitó a la Oficina Registral de Huacho, la independización registral de (37) áreas que formaban parte del predio de mayor extensión del Estado inscrito en la Partida N° 50101404 del Registro de Predios de Huacho – Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con el CUS 53312 (en adelante “el predio matriz”), entre ellas, “el predio”.

13. 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.

14. En ese sentido, a efectos de determinar el valor comercial de “el predio”, mediante Memorándum N° 02232-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio de 2023 (foja 211) esta subdirección solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia que efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial correspondiente, para lo cual se adjuntó, entre otros, la documentación técnica respectiva. En ese contexto, con el Oficio N° 00316-2023/SBN-OAF del 06 de junio de 2023 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.

15. Que, mediante Memorándum N° 00571-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2023 (foja 224), la Oficina de Administración y Finanzas (OAF) traslada el Oficio N° 0739-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC (S.I. 18848-2023) con el que remite, entre otros, el Informe técnico de Tasación N° 02631-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de “el predio” (foja 227), teniendo como fecha de tasación el 13 de julio de 2023, indicando que su valor comercial en dólares asciende a US\$ 551 078,43 (Quinientos cincuenta y un mil setenta y ocho con 43/100 dólares americanos), y, su cambio a moneda nacional asciende a S/ 1 967 350.00 (Un millón novecientos sesenta y siete mil trescientos cincuenta con 00/100 soles).

16. Que, Mediante Informe de Brigada N° 00739-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2023 (fojas 239 al 243), esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento y estudio de mercado utilizado como sustento para la actualización de la tasación comercial de “el predio”.

17. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 1268-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2023 (fojas 261 al 265), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 00998-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2023 (fojas 254 al 260) (en adelante, “el Informe”), que señala lo siguiente:

17.1 El predio de **365 000,00 m<sup>2</sup>** denominado “**Parcela 10**”, ubicado a la altura del km 126+480 de la Carretera Panamericana Norte, a 800 metros de esta, en el distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima; inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50248128 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX - Sede Lima, anotado con **CUS N° 180076**. Asimismo, de la revisión de la Partida Registral N° **50248136** se verificó que: **i)** no existe título pendiente de inscripción; y **ii)** no se encuentra afectado por cargas ni gravámenes.

<sup>1</sup> (...)

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.

<sup>2</sup> 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.

**17.2** “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas, bienes de dominio público hidráulico, zonas de riesgo no mitigable, comunidades campesinas, derecho de vía, monumentos arqueológicos prehispánicos ni líneas de alta o media tensión o afectación de derecho de vías colindantes., 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”.

### **17.3 Superposición con Derechos Mineros:**

Mediante Oficio N° 0703-2021-INGEMMET/DC, presentado el 04 de noviembre de 2021 (S.I. N° 28650-2021) (foja 21), la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, remite el Informe N° 646-2021-INGEMMET-DC/UCM (foja 22), mediante el cual comunica, que el ámbito en consulta, que comprende “el predio”<sup>3</sup>, presenta superposición con (7) derechos mineros vigentes cuyo Titular es la empresa QUIMPAC S.A, detallando el código y denominación del derecho minero; al respecto, de la evaluación gráfica se ha determinado que “el predio” presenta superposición total con un (1) derecho minero, detallado en el cuadro siguiente; y, además de la consulta al Geo Portal Web del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – GEOCATMIN<sup>4</sup> se ha corroborado que se mantiene lo establecido.

Cód. Portafolio	Área (m <sup>2</sup> )	Superposición con Concesión minera			
		Denominación	Código	Área	%
78-2022	365,000.00	Pacifico 16	10099699	365,000.00	100.00

Ahora bien, debe tenerse claro que de conformidad con lo prescrito en el artículo 9° de la Ley General de Minería, aprobado por el D.S. N° 014-92-EM (en adelante, “LGM”), 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 planes 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.

### **17.4 Descarte de superposición con Monumentos Arqueológicos:**

Mediante Oficio N° 000313-2022-DSFL/MC, presentado el 25 de abril de 2022 (S.I. N°11172-2022) (foja 78), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, informa respecto del ámbito de consulta de la cual forma parte “el predio”<sup>5</sup>, que **no** hay superposición con ningún monumento arqueológico Prehispánico. Al respecto, se informa que en la fecha, se ha 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 Cultura<sup>6</sup>, corroborando lo informando, por tanto, **se descarta superposición de ese orden con “el predio”.**

### **17.5 Zonificación y Derechos de Vías:**

Mediante el Oficio N° 0295-2022-ALC/MPH presentado el 14 de setiembre de 2022, (SI N° 24347-2022) (foja 159), la Municipalidad Provincial de Huaura remite el Informe Técnico N° 1462-2022-GDURRDDC-SGPTCYFPI-AAL-MPH del 13 de setiembre de 2022 de la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial Catastro y Formalización de la Propiedad Informal de la Municipalidad Provincial de Huaura (foja 166), en el cual, concluye que el ámbito en consulta que comprende a

<sup>3</sup> Mediante el Oficio N° 04721-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre del 2021, se efectuó la consulta respecto a la existencia de derechos mineros en el ámbito del área de 14 872 805.04 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima.

<sup>4</sup> Geo Portal Web GEOCATMIN - <http://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/>

<sup>5</sup> Mediante el Oficio N° 01201-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril del 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 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima.

<sup>6</sup> Geo Portal Web SIGDA - <http://sigda.cultura.gob.pe/>

“el predio”<sup>7</sup>, se encuentra fuera del alcance de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la ciudad de Huacho actualizado al 2013-2022 por O.M N° 004-2014-MPH, por tanto, **no cuenta con zonificación, tampoco registra información de secciones de vías aprobadas.**

Al respecto, de la consulta a la plataforma de información georreferenciada y documentaria de PDU, PAT y PDM del Ministerio de Vivienda (GEOPLAN)<sup>8</sup>, Construcción y Saneamiento, se ha verificado que a la fecha la Municipalidad Provincial de Huaura, no tiene aprobado ni en proceso de elaboración el PDU actualizado de la Ciudad de Huacho, tampoco el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT)<sup>9</sup> de la provincia de Huaura.

### **17.6 Situación física:**

Ahora bien, de acuerdo a la inspección ocular realizada el 10 de octubre de 2023, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0153-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 247 y 248), y de “el Informe”, “el predio” presenta lo siguiente:

- 17.6.1** Es de naturaleza eriaza, presenta forma irregular y relieve ondulado, presenta suelo de textura arenosa, ubicado en zona de desierto costero a 7 km aprox. del litoral.
- 17.6.2** Se encuentra bajo custodia y vigilancia de la empresa QUIMPAC S.A. titular de las concesiones mineras que recaen en dicho ámbito, sin delimitación física y sin actividad en su interior ni edificaciones y sin servicios básicos.
- 17.6.3** Se puede acceder directamente a partir de la carretera Panamericana Norte a la altura del km 126+860, se recorre 175 metros en dirección sur oeste, y luego 1010 metros en dirección sur, y por un terreno inclinado que requiere obras de habilitación se llega al extremo noreste de “el predio”.
- 17.6.4** El entorno cercano del lado sur está conformado por terrenos eriazos, con desarrollo de actividad avícola, y algunos proyectos de vivienda; por el lado suroeste a 6.84 kilómetros aprox. se encuentra el yacimiento salino denominado "Salinas de Huacho".

Respecto al acceso de “el predio”, el recorrido de 175 metros en dirección sur oeste, y luego 1010 metros en dirección sur, se da por “el predio matriz” que es de titularidad estatal.

### **17.7 Superposición con Procesos Judiciales:**

Según lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante el Memorándum N° 002239-2023/SBN-PP del 13 de octubre de 2023 (foja 246), aclarado con Memorándum N° 02499-2023/SBN-PP del 14 de noviembre del 2023 (foja 253), así como de la revisión de la Base Gráfica de Procesos Judiciales y el aplicativo SINABIP (procesos judiciales de esta Superintendencia), conforme a lo señalado en “el Informe”, “el predio” recae en ámbito de los siguientes procesos judiciales:

N° LEGAJO/EXP.	DEMANDANTE	DEMANDADO	MATERIA	JUZGADO	Estado
042-2023/ 00270-2023-0- 1801-JR-DC-02	Asociación de Micro y Pequeños Empresarios Portada del Sol "AMPEPS"	SBN	ACCIÓN DE AMPARO	2° JUZGADO CONSTITUCIONAL DE LA CSJ DE LIMA	<b>Etapas Resolutorias:</b> Mediante Resolución N° 05 se declara Infundada la Excepción de Incompetencia y Falta de

<sup>7</sup> Mediante el Oficio N° 04722-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre del 2021, reiterado con Oficio N° 00980-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo del 2022, y, reiterado con Oficio N° 02762-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto del 2022, se solicitó el certificado de Zonificación y Vías a la Municipalidad Provincial de Huaura, en el ámbito del área de 14 872 805.04 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima.

<sup>8</sup> [HTTPS://GEO.VIVIENDA.GOB.PE/](https://geo.vivienda.gob.pe/)

<sup>9</sup> 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.

					Legitimidad para Obrar de la SBN. Asimismo, se dispone incorporar los expedientes para emitir sentencia.  <b>MEDIDA CAUTELAR: NO</b>
132-2022/ 01252-2018-0- 1308-JR-CI-03	Comunidad Campesina de Huacho	SBN y otros	MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE LA CSJ DE HUAURA	<b>Etapas Postulatorias:</b>  La SBN contestó la demanda con fecha 22.06.2022. Mediante Resolución N° 18 se declaró saneado el proceso y mediante resolución se oficia a la Oficina de Archivo de la DIREFOR a fin de que cumpla con remitir copias certificadas.  <b>MEDIDA CAUTELAR: SÍ (ANOTACIÓN DE DEMANDA)</b>

Respecto a los procesos judiciales se tiene lo siguiente:

- a) **Legajo 042-2023** (Exp. Judicial N° 270-2023-0-1801-JR-DC-02), NO CONCLUIDO, de materia legal “**Acción de Amparo**”, interpuesto por la Asociación de Micro y Pequeños Empresarios Portada del Sol “AMPEPS” en contra de la “SBN”, seguido en el 2do Juzgado Constitucional de Lima. (Etapas: Resolutoria) (Superposición: 100%)

Respecto al referido proceso judicial, se tiene que, la parte demandante busca que se declare contrario a derecho y/o nulo el acto administrativo lesivo emitido por la SBN, contenido en la Partida N° 50101403 y el N° 50101404 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, que dispone la inscripción a nombre del Estado del terreno erizado que constituiría propiedad de la Asociación de Micro y Pequeños Empresarios Portada del Sol y como consecuencia se retrotraiga las cosas al estado anterior a la emisión y acción del acto lesivo, con restitución plena del derecho de propiedad.

Asimismo, cabe indicar que, revisada la Base gráfica de Sunarp, no se advierte que la partida N° 50248127 de la O.R. Huacho correspondiente a “el predio” tenga superposiciones con predios de propiedad de terceros, así también, verificado el asiento F0001 de “el predio matriz”, se advierte el **cierre parcial por superposición con inscripciones incompatibles** con la partida N° 50090993 O.R. Huacho, que corresponde al Agro Industrial al Oeste del Paraíso S.A. que se realizó el 31 de enero del 2022 **solo sobre un área de 55,001.01 m²**, quedando un área libre de 22,715,837.33 m², respecto del cual, posteriormente el 03 de febrero del 2023 se han independizado 37 unidades inmobiliarias, entre ellas “el predio”, siendo todas de propiedad del Estado.

- b) **Legajo 132-2022** (Exp. Judicial N° 1252-2018-0-1308-JR-CI-03), de materia legal “**Demanda de declaración de mejor derecho de propiedad**”, interpuesto por la COMUNIDAD CAMPESINA DE HUACHO en contra de la “SBN”, seguido en el 1er Juzgado Civil de Huaura (Etapas: Postulatoria) (Superposición: 22.14%)

Respecto a este proceso judicial, en el marco de la calificación de la solicitud de venta directa presentado por la empresa QUIMPAC S.A. respecto de un área de gran extensión, que a su vez comprende a “el predio”, seguido en el expediente 1114-2022/SBNSDDI; mediante el Informe Preliminar N° 00631-2023/SBNSDDI del 29 de mayo de 2023, y como resultado del análisis técnico del Título Archivado N° 1311 del 25 de julio de 1959 del Tomo 47 – Fojas 77, que corresponde a la inscripción registral de terrenos Comunales Indígenas denominados Lomera de Huacho, Lomera de Huaral y de Sayán, en la Partida N° 08005504 del Registro de Predios de Huacho, se descartó superposición registral de este predio con “el predio matriz”; por lo que, **este proceso judicial no afecta y/o se superpone con “el predio”**.

En relación al **Legajo 042-2023**, es preciso indicar que de acuerdo a lo señalado en el numeral 95.1 del artículo 95° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.13 de “la Directiva”, señala que la existencia de procesos judiciales, no limita su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas 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 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 Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la LPAG”).

De acuerdo al marco normativo expuesto en el párrafo precedente, se concluye que el proceso judicial de Acción de Amparo que recae totalmente sobre “el predio” se encuentra en trámite, no existiendo medida cautelar de no innovar, por lo que se concluye que, no limitan su libre disponibilidad conforme lo establecido en el numeral 95.1 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 al numeral 95.2 de “el Reglamento”.

### **17.8 Existencia de solicitudes en trámite:**

Que, habiéndose contrastado el polígono del predio con la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso de esta Superintendencia<sup>10</sup>, y de acuerdo a lo señalado en “el Informe” se visualizó que “el predio” se encuentra comprendido en un ámbito de mayor extensión objeto de las siguientes solicitudes:

- a) **Venta directa** por la causal de proyecto de interés, presentado por la empresa QUIMPAC S.A. con la **S.I. N° 27480-2022**, seguido en el Expediente N° 1114-2022/SBN-DGPE-SDDI, la misma que, ha sido declarada INADMISIBLE mediante Resolución N° 0807-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de septiembre de 2023, dicho acto administrativo fue materia de apelación por parte de QUIMPAC S.A. (S.I. N° 27753-2023 de fecha 11.10.2023), dicho recurso fue atendido por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE, a través de la Resolución N° 0095-2023/SBN-DGPE del 27 de octubre del 2023 (notificada el 08 de noviembre del 2023), la cual declara INFUNDADO el referido recurso administrativo, razón por la cual, se da por agotada la vía administrativa. **(Estado actual: CONCLUIDO)**.
- b) **Cesión en Uso** presentado por Yeison Wilber Castillo Silva con la **S.I. 20824-2022**, el 09 de agosto de 2022, seguido en el Expediente N° 940-2022/SBN-DGPE-SDAPE.

De la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD, se verificó que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, en su calidad de instructor del procedimiento de cesión en uso, emitió la Resolución N° 1063-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de octubre del 2023, declarando improcedente dicho petitorio (Resolución en proceso de notificación). **(Estado actual: EN TRÁMITE)**.

- c) Opinión sobre la solicitud de Establecimiento relacionados a la actividad de generación de energía eléctrica en la futura central Eólica “Parque Eólico Huacho Sur” formulado por la Empresa WINDX PERU S.A.C., trasladado por la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas, con la **S.I. 00939-2023** el 13 de enero de 2023 y **S.I. 07212-2023** y **S.I. 07396-2023** del 23 y 24 de marzo de 2023, respectivamente, las mismas que afectan parcialmente a “el predio”, y han sido atendidas con Oficio N° 0923-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de febrero de 2023 (notificado el 03.02.2023), y Oficio N° 03414-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de abril de 2023 (notificado el 27.04.2023). **(Estado actual: CONCLUIDO)**

Al respecto, cabe señalar que, de conformidad con el numeral 95.1 del artículo 95° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.13 de “la Directiva”, la existencia de procesos administrativos en trámite, no limita su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta y en las bases de la subasta, así como en los avisos de la convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

### **17.9 Oposición formulada por la empresa QUIMPAC S.A.:**

Cabe indicar que con escrito presentado el 20 de julio de 2022 (S.I. N° 19249-2022) (fojas 121 al 124), QUIMPAC S.A, manifiesta oposición a cualquier acto de disposición sobre las treinta y ocho (38) parcelas

<sup>10</sup> K:\BASE\_TRAMITE\BASE\_GRAFICA\_DE\_S.I

asociadas al CUS 53312, entre ellas “el predio”. Al respecto, mediante Oficio N° 03183-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de setiembre de 2022 (fojas 155 al 157), esta Subdirección dio atención a dicha OPOSICIÓN, señalándose, 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 10° de “el Reglamento”; **ii)** la superposición con las concesiones mineras otorgadas a su favor no limita la libre disponibilidad de los predios estatales, ya que de conformidad con lo prescrito en el artículo 9° de la Ley General de Minería, aprobado por el D.S. N° 014-92-EM: “*la concesión minera es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentre ubicada*”; y, **iii)** esta Subdirección se encontraba evaluando la mejor disposición, entre otros, de “el predio”, en virtud del marco normativo expuesto líneas arriba, siendo que el sub numeral 7.5.1 del numeral 7.5 de la “Directiva” 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. . Así también, mediante escrito presentado el 19 de octubre de 2022, (S.I. N° 27690-2022), QUIMPAC S.A hizo de conocimiento, entre otros, 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 – Exp. N° 1114-2022/SBNSDDI), pedido que, a la fecha, se encuentra concluido, conforme se hace referencia en el subnumeral precedente.

**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, “el Reglamento”, “la Directiva”, “TUO de la LPAG”, la Resolución N° 0066-2022/SBN publicada el 28 de setiembre de 2022, Informe de Brigada N° 00998-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 1268-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 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 <sup>2</sup> )	PRECIO BASE
“Parcela 10” de la Parcela Q1, ubicado a la altura del km 126+480 de la Carretera Panamericana Norte, a 800 metros de esta, en el distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima	Estado Peruano CUS N° 180076	Partida N° 50248128 O.R. Huacho – Zona Registral N° IX – Sede Lima	365 000,00	US\$ 551 078.43

**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**