

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1166-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de noviembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 217-2022/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de **400 000,00 m<sup>2</sup>**, denominado **"Parcela 22"** de la Parcela Q1, ubicado a 840 metros de la carretera Panamericana Norte, altura del km 129+640, margen izquierda en la dirección sur a norte, en el distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima; inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50248140 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX - Sede Lima, anotado con **CUS N° 180142**, 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 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 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 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 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 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 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° 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 en un área de 14 787 778,21 m<sup>2</sup> (99.43%) (foja 4). Asimismo, mediante el Informe Brigada N° 01146-2021/SBN-DGPE-SDDI y, Anexo – Ficha de Análisis Costo/Beneficio, del 01 de diciembre de 2021 (foja 37), rectificado con Informe Brigada N° 00225-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2022 (foja 44), 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-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2022 (foja 54), 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° 217-2022/SBNSDDI, con el fin de obtener su conformidad, de acuerdo con lo prescrito en el numeral 6.2<sup>1</sup> de “la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”, 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° 00069-2022/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 N° DIR-00006-2021/SBN” (foja 99).

12. Que, mediante Oficio N° 02611-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2022 (fojas 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, anotado con el CUS 53312, 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. Que, 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 209) 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-OAF del 19 de julio de 2023 (foja 222), 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° 02634-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES de “el predio” (foja 225), teniendo como fecha de tasación el 13 de julio de 2023, indicando que su valor comercial en dólares asciende a US\$ 603 921,57

<sup>1</sup> 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.

<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”.

(Seiscientos Tres Mil Novecientos Veintiuno con 57/100 dólares americanos), y en moneda nacional S/. 2 156 000,00 (Dos Millones Ciento Cincuenta y Seis Mil con 00/100 Soles).

16. Que, mediante Informe de Brigada N° 00765-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2023 (foja 237), 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, 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, documento en el que informa sobre zonificación y vías, partida, plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, tasación y ficha técnica de “el predio” (fojas 161, 215, 216, 217, 225, 245).

18. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 1269-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2023 (foja 254), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 00985-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2023 (foja 247) (en adelante “el Informe”), que señala lo siguiente:

18.1 “El predio” cuenta con un área de 400 000,00 m<sup>2</sup>, es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 50248140 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX - Sede Lima y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 180142. Asimismo, de la revisión de la Partida Registral N° 50248140 se verificó que: i) no existe título pendiente de inscripción; y ii) no se encuentra afectado por cargas ni gravámenes.

18.2 “El predio” no se superpone con áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, bienes de dominio público hidráulico, zonas de riesgo no mitigable, vías ni con líneas de alta o media tensión, 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” (foja 253).

18.3 Según el Informe N° 646-2021-INGEMMET-DC/UCM remitido con el Oficio N° 0703-2021 INGEMMET/DC, presentado el 04 de noviembre de 2021 (S.I N° 28650-2021) (foja 21), por la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, el ámbito en consulta que comprende “el predio” presenta superposición con (7) derechos mineros vigentes cuyo Titular es la empresa QUIMPAC S.A. (foja 23); al respecto, de la evaluación gráfica y corroborado en el Geo Portal Web del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – GEOCATMIN, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” se superpone con (03) derechos mineros, conforme se detalla en el siguiente cuadro:

Cód. Portafolio	Área (m <sup>2</sup> )	Superposición con Concesión minera			
		Denominación	Código	Área	%
63-2022	400 000,00	Pacífico 30	10099207	128 736,47	32,18
		Pacífico 14	10181503	271 263,53	67,82
		Salinas de Huacho	11025971X01	69 340,79	17,34

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° 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; señala, asimismo, que la propiedad del subsuelo no comprende, entre otros, los recursos naturales ni los yacimientos.

**18.4** Conforme a lo informado por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura con el Oficio N° 000313-2022-DSFL/MC presentado el 25 de abril de 2022 (S.I N° 11172-2022) (foja 76), respecto al área materia de consulta que comprende “el predio”, y, de la búsqueda 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, de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” no presenta superposición con monumento arqueológico prehispánico (foja 250).

**18.5** Mediante el Oficio N° 0295-2022-ALC/MPH presentado el 14 de setiembre de 2022 (SI N° 24347-2022) (foja 161), en atención a la solicitud de certificado de zonificación y vías, entre otros, de “el predio”, la Municipalidad Provincial de Huaura remite el Informe Técnico N°0141-2022-GDURRDDC-SGPTYC-AAL-MPH del 19 de agosto de 2022 y el Informe N° 1462-2022-SGPTCYFPI/GDURRDDC/MPH del 13 de setiembre de 2022 emitidos por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial Catastro y Formalización de la Propiedad Informal de la misma entidad municipal, en los que, concluye que el ámbito en consulta que comprende a “el predio” se encuentra fuera del alcance de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la ciudad de Huacho actualizado al 2013-2022 por Ordenanza Municipal N° 004-2014-MPH, por tanto, y de acuerdo a lo señalado en “el Informe”, “el predio” no cuenta con zonificación, tampoco registra información de secciones de vías aprobadas (fojas 250).

Al respecto, de la consulta a la plataforma de información georreferenciada y documentaria de Plan de Desarrollo Urbano, Plan de Acondicionamiento Territorial y Plan de Desarrollo Metropolitano del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (GEOPLAN), se ha verificado 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, tampoco el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) de la provincia de Huaura.

**18.6** Ahora bien, de acuerdo a la inspección ocular realizada el 11 de octubre de 2023, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0151-2023/SBN-DGPE-SDDI (foja 245), y de “el Informe”, “el predio” presenta lo siguiente:

**18.6.1** Es de naturaleza eriaza, presenta forma irregular y relieve ondulado, presenta suelo de textura arenosa, ubicado en zona de desierto costero a 8.5 km del litoral.

**18.6.2** 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.

**18.6.3** Se puede acceder a la “parcela 22” a partir de la carretera Panamericana Norte, existiendo dos ingresos: el primero, a la altura del km 129+640, se recorre 840 metros en dirección suroeste, por un terreno inclinado (ruta proyectada) que requiere obras de habilitación, y se llega al extremo este del predio; y, el segundo, por la vía de acceso a las salinas de Huacho, altura del km 131 de la Panamericana Norte, se debe atravesar un control de ingreso restringido indebidamente por terceros, se recorre en total 1660 metros, luego se gira en dirección sureste por un terreno inclinado (ruta proyectada) que requiere obras de habilitación, y a 550 metros se llega al extremo oeste del predio.

**18.6.4** 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 5.5 kilómetros se encuentra el yacimiento salino denominado "Salinas de Huacho".

Cabe precisar que, para acceder a “el predio” por la ruta del primer ingreso se tendrá que seguir la vía de acceso proyectada que se encuentra entre la “Parcela 2” y “Parcela 3”; mientras que, por la ruta del segundo ingreso, la vía de acceso proyectada que se tomará en cuenta es la ubicada entre la “Parcela 24” y “Parcela

23". Los accesos recaen sobre predio de propiedad del Estado, inscrito en la partida N° 50101404 (CUS 53312)

**18.7** 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 250), así como de la revisión de la Base Gráfica de Procesos Judiciales y los aplicativos SINABIP y procesos judiciales de esta Superintendencia, conforme a lo señalado en "el Informe", sobre "el predio" recae totalmente un (01) proceso judicial no concluido respecto del cual no existe medida cautelar de no innovar u otras, según se detalla a continuación:

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 Legitimidad para Obrar de la SBN. Asimismo, se dispone incorporar los expedientes para emitir sentencia.

En relación al Legajo N° 042-2023, se tiene que, revisado el aplicativo de procesos judiciales, obra una demanda de amparo por violar y/o amenazar el derecho de propiedad, interpuesta por la demandante la Asociación de Micro y Pequeños Empresarios Portada del Sol, para que se declare contraria a derecho y/o nulo el acto administrativo emitido por esta Superintendencia que dispone la inscripción a nombre del Estado de un terreno eriazado que sería de propiedad de la demandante; y, como consecuencia, se retrotraiga las cosas al estado anterior a la emisión y acción del acto, con restitución pleno del derecho de propiedad, la misma que fue admitida por el 2do Juzgado Constitucional de Lima, cuya notificación fue presentada a la SBN con la S.I. 01523-2023.

Sin embargo, revisada la Base gráfica de Sunarp, no se advierte que la partida N° 50248140 de la O.R. de Huacho correspondiente a "el predio" tenga superposiciones con predios de propiedad de terceros, asimismo, verificado el asiento F0001 de la Partida Matriz N° 50101404 de la O.R. de Huacho, **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. se realizó el 31 de enero de 2022 **sólo sobre un área de 55 001,01 m<sup>2</sup>**, quedando un área libre de 22 715 837,33 m<sup>2</sup> respecto del cual, posteriormente el 03 de febrero de 2023 se han independizado 37 unidades inmobiliarias, entre ellas "el predio", siendo todas de propiedad del Estado.

Al respecto, es preciso indicar que de acuerdo a lo señalado en el numeral 95.1 del art 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, no limita 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, conforme a lo señalado en "el Informe", el proceso judicial de Acción de Amparo que recae totalmente sobre "el predio", se encuentra en trámite, y respecto del cual no existe medida cautelar de no innovar u otras, por lo que, no limita 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”.

**18.8** Que, habiéndose contrastado el polígono del predio con la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso de esta Superintendencia<sup>3</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/SBNSDDI. De la revisión del Sistema de Gestión Documental-SGD, se pudo verificar que dicho requerimiento fue declarado inadmisibile a través de la Resolución N° 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° 0095-2023/SBN-DGPE del 27 de octubre de 2023 (notificado el 08 de noviembre de 2023), siendo declarado INFUNDADO, razón por la cual, se da por agotada la vía administrativa. Por tanto, su estado es 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/SBNSDAPE. 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 de 2023, declarando improcedente dicho petitorio (resolución en proceso de notificación). Por tanto, su estado es en trámite.
- c) Opinión sobre la solicitud de Establecimiento de servidumbre de Ocupación Temporal para desarrollar los estudios de factibilidad 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 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 02.05.2023). Por tanto, su estado es concluido.

Al respecto, cabe señalar que de conformidad con el numeral 95.1 del art. 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 convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

**18.9** Cabe indicar que con escrito presentado el 20 de julio de 2022 (S.I. N° 19249-2022), QUIMPAC S.A, manifiesta OPOSICIÓN a cualquier acto de disposición sobre las treinta y ocho (38) parcelas asociadas al CUS 53312, entre ellas “el predio”. Al respecto, mediante Oficio N° 03183-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de setiembre de 2022, 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 limitaba 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.º 014-92-EM “la concesión*

<sup>3</sup> K:\BASE\_TRAMITE\BASE\_GRAFICA\_DE\_S.I

*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.*

**19.** 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° 985-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2023, e Informe Técnico Legal N° 1269-2023/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 (m²)	PRECIO BASE
“Parcela 22” de la Parcela Q1, ubicado a 840 metros de la carretera Panamericana Norte, altura del km 129+640, margen izquierda en la dirección sur a norte, en el distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima.	Estado Peruano CUS N° 180142	Partida N° 50248140 O.R. Huacho	400 000,00	US\$ 603 921,57

**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**