

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0005-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de enero de 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 554-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AGUA FONTANEIL S.A.C.** representado por su Gerente General Aníbal Varea Bazo solicita la **VENTA DIRECTA** por causal establecida en el literal d) del artículo 77° del Reglamento N° 29151, respecto de un área de 36 833,10 m<sup>2</sup> ubicada en Pampa Tres Cruces, sector de San Andrés, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 21187326 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX –Sede Lima, con CUS N° 80177 (en adelante “el predio”).

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (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, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN (en adelante “el ROF de la SBN”), aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante el escrito presentado el 11 de julio de 2017 (S.I. N° 22397-2017), la empresa **AGUA FONTANEIL S.A.C.** debidamente representado por el Gerente General Aníbal Varea Bazo (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de un predio de 9,824937 Has. (área inicial), ubicado en Pampa Tres Cruces, sector de San Andrés, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 21187326 del Registro de Predios de Cañete por causal establecida en el literal “d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151 (fojas 1). Para tal efecto, presentó, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (fojas 6); **b)** copia simple del partida N° 11632712 del Registro de Personas Jurídicas la Oficina Registral de Lima (fojas 10-25); **c)** copia simple del certificado registral inmobiliario N° 4226921 del 03 de julio de 2017 (fojas 26); **d)** copia simple de la partida N° 21187326 del Registro de Predios de Cañete (fojas 27-31); **e)** copia simple del certificado de búsqueda catastral N°18412 del 17 de noviembre de 2010 ( fojas 32-33); **f)** copia simple del

Acta de Inspección Judicial del 15 de abril de 2003 efectuada por la Juez de Paz del distrito de San Antonio de Cañete (fojas 40-41); **e**) declaraciones juradas de los Impuestos prediales de los años 2001 al 2010 recepcionados por la Oficina de Tesorería de la Municipalidad Distrital de San Antonio cancelados el 26 de octubre de 2010 (fojas 58-67); **f**) diez (10) fotografías (fojas 74-78); y, **g**) plano catastral C-01 (fojas 98)

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N.º 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N.º 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N.º 006-2014/SBN").

5. Que, en cumplimiento de las normas antes glosadas, los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, asimismo, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN" establece que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

7. Que, en virtud de la normativa glosada en los considerandos precedentes, esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y su libre disponibilidad; y, en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

#### **Respecto a la calificación Formal**

8. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N.º 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N.º 006-2014/SBN".

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N.º 149-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2017 (fojas 99-101), concluyendo, entre otros, respecto de "el área inicial" lo siguiente: **i**) forma parte del predio de mayor extensión denominado "Pampa Tres Cruces Parcela Predio A, Zona 02", inscrito a favor del Estado - Superintendencia de Bienes Nacionales en la Partida Registral N.º 21187326 del Registro de Predios de Cañete, con CUS N.º 21597; **ii**) en los asientos D00001 y D0002 obran anotadas las cargas de servidumbre a favor de la compañía Cemento Chilca trasladadas del asiento 8 fojas 447 del Tomo 18; y, asiento 9 fojas 447 del Tomo 18; **iii**) en el asiento D0003 obra anotada una Demanda trasladada del asiento D0003 por la cual se ordena trabar la medida cautelar de anotación de demanda de prescripción adquisitiva del terreno denominado Lote B; **iv**) recae sobre el ámbito de la Comunidad Campesina de Chilca inscrita en el Tomo: 78 Fojas: 45 Asiento, Ficha 2405 del Registro de Predios de Cañete, quien no tiene definido su delimitación; **v**) se encuentra ubicado en el distrito de San Antonio, sin embargo, en el asiento G00001 B, de la Partida N.º 21187326, refiere que el predio se encuentra ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete y departamento de Lima; **v**) se superpone con el derecho minero N.º 010141313, vigente, inscrito a favor de Acarigua, de acuerdo con la base gráfica de Sistema Geológico Catastral Minero (GEOCATMIN); **vi**) el



## **RESOLUCIÓN N° 0005-2020/SBN-DGPE-SDDI**

lindero suroeste se superpone una trocha carrozable la cual, de acuerdo al Plano N° 3705-2014/SBN-DGPE-SDDI, corresponde a un área de 1 861,92 m<sup>2</sup>, si bien la Municipalidad Distrital de San Antonio y la Municipalidad Provincial de Cañete, mediante los documentos: Oficio N° 121-2014-MDSA y Oficio N° 222-2014-GODUR-MPC, respectivamente, informaron que dicha vía no pertenece al Plan Vial o al Plan de Desarrollo Urbano del Distrito, no obstante se recomienda evaluar la exclusión del área afectada por la vía; y, **vii)** no se encuentra en su mayor parte con ocupación u actividad; de acuerdo a las Fichas Técnicas N° 0136-2012/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2012 y N° 261-2014/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2014) respectivamente; el resto del área está formado por dos elevaciones de terreno arenoso; parte del perímetro se encuentra cercado en un 30%.

**10.** Que, mediante escrito presentado el 6 de junio de 2018 (S.I N° 21131-2018) "el administrado" reformula el "área inicial" a un área de 37 048,85 m<sup>2</sup>, indicando que su petición de venta directa se encuentra inmersa en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", para lo cual adjunta la memoria descriptiva y el plano perimétrico (fojas 129-133).

**11.** Que, en ese sentido, se realizó el Informe Preliminar N° 632-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2018 (fojas 134) que concluye respecto del área de 37 048,85 m<sup>2</sup> lo siguiente: **i)** se superpone con tres (3) predios: el primero de 36 833,08 m<sup>2</sup> que abarca un 99.42%, inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 21187326 de la Oficina Registral de Cañete; el segundo de 203,75 m<sup>2</sup> que abarca un 0.55% inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 21021538 de la Oficina Registral de Cañete y el tercero de 12,02 m<sup>2</sup> que abarca un 0.03%, del ámbito de mayor extensión, inscrito a favor de terceros; y, **ii)** se superpone con el ámbito de la Comunidad Campesina de Chilca y con la concesión minera denominada "ACARIGUA"; y, **iii)** no se ve afectado por zonas arqueológicas, áreas naturales protegidas, vías, igualmente se ha constatado que no se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado.

**12.** Que, mediante Oficio N° 1504-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio de 2018, se comunicó a "el administrado" que del resultado de la evaluación de la documentación remitida, se ha determinado que es factible la venta de un área de 37 036,83 m<sup>2</sup> (que comprende dos áreas de 36 833,08 m<sup>2</sup> y de 203,75 m<sup>2</sup> ("predio 1" y "predio 2") y que estos se superponen con una concesión minera, requiriéndole que reformule o valide el área materia de venta directa. En respuesta al citado oficio "el administrado", mediante el escrito presentado el 19 de julio de 2018 [S.I N° 26715-2019 (fojas 168-169)] solicita la venta directa por causal establecida en el literal d) del artículo 77° del Reglamento del "predio 1" y "predio 2", solicitando se continúe con el procedimiento.

**13.** Que, mediante Informe Brigada N° 839-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de agosto de 2018 (fojas 161) se estableció que en el presente procedimiento se ha cumplido con presentar los requisitos requeridos de forma establecidos en el numeral 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".



### **Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento**

14. Que, en relación a la calificación sustantiva, el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN", señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable.

15. Que, habiendo superado el presente procedimiento administrativo la calificación formal, se realizó la inspección técnica el 27 de agosto de 2018, del "predio 1" y "predio 2", la cual ha sido recogida en la Ficha Técnica N° 181-2018/SBN-DGPE-SDDI (foja 168), constatándose lo siguiente: se acceden a través de una vía asfaltada que parte a la altura del kilómetro 73,50 de la Carretera Panamericana Sur, se apreció que un área de mayor extensión 98 249,37 m<sup>2</sup> (predio matriz), se encuentra cercado con postes de concreto de aproximadamente 2,30 m de altura unidos con malla tejida de alambre galvanizado plastificado y cerco vivo de huaranguillo, en el interior se observa dos elevaciones costeras de regular altura ubicadas en el extremo norte y sur del predio matriz, siendo que el área solicitada en venta está constituida por el abra formada entre dichas elevaciones, que presenta suelo arenoso con muy suave pendiente, acondicionado con tierra vegetal y sistema de riego por goteo donde se ha sembrado árboles de tara y que cuentan con factibilidad de acceso desde las vía que circundan el predio matriz.

16. Que, en el caso en concreto "el administrado" ha solicitado la venta directa de "el predio 1" y "el predio 2" en virtud del literal d) del artículo 77° del "Reglamento", según la cual de manera excepcional podrá procederse a la compra venta directa de bienes de dominio privado del Estado a favor de particulares, cuando exista el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05), años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

17. Que, a través del Informe Brigada N° 1146-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2018 (fojas 175) ampliado con Informe Brigada N° 1 368-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018 (fojas 185-186), se realizó la calificación sustantiva favorable del presente procedimiento; concluyéndose que, ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa presentada por "el administrado" cumple de manera conjunta con los requisitos que exige el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento"; solicitando al Superintendente otorgue conformidad al procedimiento de venta directa, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.6 de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

### **Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego**

18. Que, mediante Memorándum N° 168-2018/SBN del 14 de noviembre de 2018 (fojas 187) el Superintendente Nacional de Bienes Estatales de conformidad con el literal n) del artículo 11° del "ROF de la SBN", concordado con el numeral 6.6 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN" otorgó conformidad al presente procedimiento; lo que se hizo de conocimiento de "el administrado", a través del Oficio N° 1425-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2019 (fojas 197); indicándole respecto del "predio 2" que recae sobre un área de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de Cañete, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal -SDAPE viene realizando la rectificación de áreas y linderos, quedando supeditado a la inscripción del acto referido, indicando que, a fin de continuar con el procedimiento de venta directa, cabe la posibilidad que evalúe la reformulación o exclusión del área materia de venta directa. En atención a lo indicado "el administrado" mediante escrito presentado el 30 de abril de 2019 (S.I N° 14212-2019), solicitó continuar con el procedimiento de venta directa para lo cual se desistió de la venta directa de "el predio 2" (fojas 198).

19. Que, mediante Oficio N° 2179-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 11 de octubre de 2019 [(S.I N° 33725-2019) fojas 217] la Directora de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Vivienda remite el Informe de Tasación del 16 de setiembre de 2019, estableciendo como valor de "el predio 1" la suma de US \$ 643 749,68 (Seiscientos Cuarenta



25. Que, por otro lado, en cuanto al desistimiento parcial del procedimiento de venta de "el predio 1", dado que ha replanteado el área materia de compraventa a un área de 16 525,56 m<sup>2</sup> y dejar sin efecto la publicidad, se debe de indicar que el desistimiento como figura jurídica, no tiene regulación expresa en el T.U.O de la Ley N° 29151 su Reglamento y la Directiva N° 006-2014/SBN, por lo que en aplicación de la Quinta Disposición Complementaria Finales de "el Reglamento", corresponde se aplique supletoriamente el artículo 201° del TUO de la Ley N° 27444 "Ley de Procedimiento Administrativo General".

26. Que, en ese sentido, dado que el escrito presentado por la parte solicitante, está referido al desistimiento parcial de la pretensión –como lo ha señalado–, y en el caso de autos, el procedimiento se encuentra en la etapa de publicidad del procedimiento de venta directa, la cual ha precluido, no corresponde aprobar su pedido de desistimiento parcial y dejar sin efecto la publicación del aviso del procedimiento de venta directa; sin perjuicio de que "el administrado" pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, la cual será evaluada.

27. Que, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo precedente, y en atención del principio de celeridad se evaluará su pretensión como nuevo pedido de venta directa por causal establecido en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento", para lo cual se ordenará se aperture un nuevo expediente administrativo con la finalidad de realizar una nueva evaluación de su petición.

28. Que, respecto del área restante corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Informe Técnico Legal N° 008-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2020.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** DAR POR CONCLUIDO el procedimiento de **VENTA DIRECTA** por causal establecida en el literal d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151", sseguido por **AGUA FONTANEIL S.A.C.** representado por su Gerente General Aníbal Varea Bazo por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.** Declarar improcedente el desistimiento presentado por **AGUA FONTANEIL S.A.C.** representado por su Gerente General Aníbal Varea Bazo por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

POI N° 20.1.1



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



## **RESOLUCIÓN N° 0005-2020/SBN-DGPE-SDDI**

y Tres Mil Setecientos cuarenta y nueve con 68/100 dólares americanos) o S/ 2 143 686,42 (Dos Millones Ciento Cuarenta y Tres Mil Seiscientos Ochenta y Seis con 42/100 soles), habiéndose otorgado conformidad a la tasación mediante Informe de Brigada N° 1271-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre de 2019 (fojas 242).

**20.** Que, conforme lo establecido en el numeral 6.9.1) de "la Directiva N° 004-2013/SBN", esta SBN mediante Oficio N° 4122-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2019 [(en adelante "el Oficio") fojas 245], notificó del valor de "el predio 1" para lo cual se remitió la esquila del aviso procedimiento de venta directa conteniendo el extracto de la solicitud, incluyendo el valor, indicándole a "el administrado" que debe de publicar por única vez en el diario oficial "El Peruano" y otro de mayor circulación en la Región en que se ubica el predio y en el portal institucional de la SBN, el referido aviso de publicación debe de ser ingresado en el plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente de la recepción del referido oficio, bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento, de conformidad con el numeral 6.9.1 de la "Directiva N° 006-2014/SBN"

**21.** Que, es preciso señalar que "el Oficio" fue notificado el 12 de noviembre de 2019, en el domicilio indicado por "el administrado" en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, habiendo sido recibido por Rosa Ponce Miranda, quien se identificó con DNI N° 09257423, conforme consta en el cargo de recepción (foja 246); razón por la cual se tiene por bien notificado "el Oficio", tal como se establece el numeral 21.4 del artículo 21° del "T.U.O. de la LPAG". Cabe precisar, que el plazo de cinco (5) días vencía el **19 de noviembre del 2019.**

**22.** Que, "el administrado" dentro del plazo otorgado, presentó un escrito el 19 de noviembre de 2019 [S.I N° 37229-2019 (fojas 247)], el mismo no contiene la esquila del aviso del procedimiento de compraventa publicada en el Diario Oficial "El Peruano" y en otro de mayor circulación de la Región en que se ubique "el predio 1", si no, comunica que ha tomado conocimiento de la valorización de "el predio 1" y de su publicación, por lo que, por convenir a su exclusivo interés, ha determinado replantear el área materia de venta a un área de 16 525,56 m<sup>2</sup>, por lo que en virtud del artículo 200.1° del TUO de la "Ley N° 27444", se desiste parcialmente de continuar con el procedimiento de venta y solicita se deje sin efecto la publicación.

**23.** Que, al respecto, de la revisión del numeral 6.9.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" se puede interpretar que el no ingreso del aviso de publicación ante las respectivas empresas editoras en el plazo de cinco (5) días hábiles es causal de conclusión del procedimiento concordante con el numeral 142.1 del artículo 142° del TUO de la Ley N° 27444 "Ley de Procedimiento Administrativo General".

**24.** Que, en tal sentido, al no haber "el administrado" cumplido con ingresar ante esta Subdirección la publicación de la esquila del aviso del procedimiento de venta directa de "el predio" ante las empresas editoras, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio". En consecuencia, corresponde dar por concluido el procedimiento administrativo de venta directa por causal establecida en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento", de conformidad con lo establecido en el cuarto párrafo del numeral 6.8.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN.