

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0669-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 016-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **AGROPECUARIA SAN IGNACIO DE LOYOLA S.A.C.** representada por su Gerente General José Alonso Mulanovich Diez Canseco, sobre la **VENTA DIRECTA** de un área de 250.4367 hectáreas (2 504 367.02 m²), ubicada en el distrito de Salas, provincia y departamento de Ica, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11140922 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 133787, en adelante "el predio"; y,

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, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante la "Ley"), 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante el "ROF de la SBN"), 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 adquisición y disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 30 de noviembre del 2015 (S.I. N° 28343-2015) la **AGROPECUARIA SAN IGNACIO DE LOYOLA S.A.C.** representada por su Gerente General José Alonso Mulanovich Diez Canseco (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de 251 hectáreas (2 510 000,00 m²) inscrita en las partidas registrales N° 11013194, 11040777, 11040779, 11013195 y 11040776 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (en adelante "área inicial"), en virtud del literal b) del artículo 77° del "Reglamento". Para tal efecto remite, entre otros, los documentos siguientes: a) copia simple de la partida registral N° 12144826 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 4); b) plano de localización suscrito por el ingeniero civil Iván Lescano Segura (fojas 19); c) plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil



Iván Lescano Segura (fojas 20); d) plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Iván Lescano Segura (fojas 21); e) CD (fojas 22); e) memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Iván Lescano Segura (fojas 23); f) copia fedateada de la Resolución Ministerial N° 0498-2015-MINAGRI del 13 de octubre de 2015 (fojas 28); g) copia de la partida registral N° 11040776 del Registro de Predios de Ica (fojas 30); h) copia de la partida registral N° 11040779 del Registro de Predios de Ica (fojas 32); i) copia de la partida registral N° 11040778 del Registro de Predios de Ica (fojas 34); j) copia de la partida registral N° 11040777 del Registro de Predios de Ica (fojas 36); k) copia de la partida registral N° 11013194 del Registro de Predios de Ica (fojas 40); l) copia de la partida registral N° 11013195 del Registro de Predios de Ica (fojas 45).

4. Que, mediante Oficio N° 1068-2015-MINAGRI-SG-OACID del 15 de octubre de 2015 (S.I. N° 24330-2015) la Directora de la Oficina de Atención a la Ciudadanía y Gestión Documentaria del Ministerio de Agricultura y Riego remite, entre otros documentos, los originales de los antecedentes de la Resolución Ministerial N° 0498-2015-MINAGRI del 13 de octubre de 2015: a) Informe N° 1085-2015-MINAGRI-OGAJ del 29 de septiembre de 2015 (fojas 56); b) Oficio N° 1594-2015-MINAGRI/DIGNA/DINA del 25 de septiembre de 2015 (fojas 58); c) Informe N° 895-2015-MINAGRI-OGAJ del 18 de agosto de 2015; d) Oficio N° 1325-2015-MINAGRI-DVDIAR/DINA del 14 de agosto de 2015 (fojas 82); e) Informe Técnico N° 012-2015-MINAGRI-DIGNA-DINA/JCGP del 31 de julio de 2015 (fojas 83); f) Informe Técnico N° 062-2015-MINAGRI-DVDIAR-DGAAA-DERN del 17 de julio de 2015 (fojas 87); g) copia del Oficio N° 1061-2015-MINAGRI-DIGNA/DINA del 2 de julio de 2015 (fojas 93); h) Informe Técnico N° 08-2015-MINAGRI-DIGNA-DINA/CTQB/JCO del 3 de julio de 2015 (fojas 115); i) Informe Técnico N° 062-2015-MINAGRI-DVDIAR-DGAAA-DERN del 17 de julio de 2015 (fojas 127); y, j) Informe Técnico N° 05-2015-MINAGRI-DIGNA-DINA/CTQB del 8 de junio de 2015 (fojas 150).

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado del Estado 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° 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° 064-2014/SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”), la cual es de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que 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”.

7. Que, por su parte, 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.° 006-2014/SBN” prevé 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.

8. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que 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.





RESOLUCIÓN N° 0669-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la calificación formal se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "la administrada" mediante Informe de Brigada N° 109-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2016 (fojas 290) concluyéndose respecto del área de 2 510 000,00 m², área inicial solicitada en venta directa, lo siguiente: **a)** 729 685,79 m² (29.07%) forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida N° 11013194 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ica y CUS N° 20012; **b)** 1 319 127,35 m² (52.56%) forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° 11040777 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ica y CUS N° 56998; **c)** 455 554,01 m² (18.15%) forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11040779 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ica y CUS N° 57002; **d)** 1 901,93 m² (0.075%) forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N° 11040778 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ica y CUS N° 569993; **e)** 391,43 m² (0.14%) forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 11013195 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ica y CUS N° 20013, ubicado en las laderas del Patrimonio Cultural de la Nación "Cerro Prieto"; **f)** 150.06 06 m² (0.005%) forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida N° 11040776 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ica y CUS N° 56997; **g)** la Resolución Ministerial N° 0498-2015-MINAGRI emitida por el Ministerio de Agricultura y Riego (MINAGRI) califica como Proyecto de Interés Nacional al proyecto de inversión denominado "Fundo San Ignacio" respecto de 251 ha de terreno eriazos; sin embargo corresponde al área gráfica de 2509810.57 m²; **h)** constituye un terreno eriazos, según se advierte de la revisión del Certificado de Zonificación y Vías N° 108-2015-SOPC-MPI, expedido por la Municipalidad Provincial de Ica, según el cual señala que no se encuentra dentro del plano de zonificación y vías; y, **i)** recomienda descartar posible duplicidad registral con la Partida N.º 40015286 del Registro de Predios de Ica.

11. Que, a fin de descartar la posible duplicidad registral advertida en el considerando precedente, mediante Oficio N° 293-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2016 (fojas 364), se requirió a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante la "SUNARP") remita la información gráfica respecto del área ubicada en la Hacienda de Villacuri y sus Anexos inscrita en la partida registral N° 40015286 del Registro de Predios de Ica. Asimismo, a través del Memorando N° 454-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2016 (fojas 363) se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal informe, si al realizar el proceso de inmatriculación a su cargo se descartó la posible superposición con la citada partida electrónica N° 40015286 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica – Zona Registral N° XI – Sede Ica.

12. Que, de otro lado, mediante Oficio N° 294-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2016 (fojas 365), se solicitó a la Dirección de Catastro y Saneamiento del Ministerio de Cultura (en adelante "Cultura") informe si "el área inicial" se superpone con el resto arqueológico "Cerro Prieto".



13. Que, cabe señalar que la información solicitada a la "SUNARP", "Cultura" y SDAPE fue puesta en conocimiento de "la administrada" a través del Oficio N° 365-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2016 (fojas 367).

14. Que, mediante Oficio N° 057-2016/Z.R.N° IX-UREG-C del 24 de febrero de 2016 [(S.I. N° 04373-2016 fojas 368) la "SUNARP" remite la información solicitada y señala que la Partida N.º 400158286 del Registro de Predios de Ica no cuenta con información gráfica y su título archivado no cuenta con plano.

15. Que, asimismo, a través del Oficio N° 000492-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 15 de abril de 2016 [(S.I. N° 09790-2016) fojas 373) "Cultura" indica que no ha registrado ningún monumento hispánico dentro del área materia de consulta, remitiendo el plano de superposición con zonas arqueológicas Dirección de Catastro – Dirección de Arqueología.

16. Que, por su parte SDAPE a través del Memorando N° 01526-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de junio de 2016, indica que se han realizado las consultas respectivas a la Oficina Registral de Ica como a la Oficina del Proyecto Especial de Titulación de Tierras – PETT las cuales indicaron que los predios inscritos en las partidas registrales N° 11013194 y N° 11013195 no contaban en ese entonces con inscripción registral y sobre los cuales no existe trámite alguno.

17. Que, mediante Oficio N° 948-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2016 (fojas 391) se solicitó a la Subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica (en adelante "la Municipalidad") remita el Certificado de Zonificación y Vías del "área inicial"; y a través del Oficio N° 953-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2016 (fojas 392) se solicitó al Gobierno Regional de Ica informe si "el área inicial" tiene naturaleza agropecuaria y si se encuentra incluido o no en el trámite de algún proceso de formalización.

18. Que, mediante Oficio N° 628-2017/SUNARP-Z.R.N° XI-UREG del 15 de marzo de 2017 (fojas 471) la "SUNARP" remite copia certificada del Título Archivado N° 13874 del 4 de junio de 2014 inscrito en la partida registral N° 40015286 del Registro de Predios de Ica.

19. Que, mediante Informe de Brigada N° 610-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2017 (fojas 535), se procedió a revisar la documentación remitida por "SUNARP" determinándose respecto a "el área inicial", entre otros, lo siguiente: **a)** existe superposición parcial con la inscripción del asiento D0016 de la partida N.º 40015286 del Registro de Predios de Ica, en el que se publicita la inscripción del contrato de opción de derecho de superficie otorgado por la Sociedad Agrícola Coscalla a favor de la Inmobiliaria Elsa S.A.C. aproximadamente en 20 9979 Ha. (8.37%); y, **b)** se advierte superposición con las partidas N.º 1104776, 11040778 y 11013195 del Registro de Predios de Ica, las cuales cuentan con anotación provisional a favor del Estado, representado por esta Superintendencia.

20. Que, mediante Memorando N° 1568-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2017 (fojas 539) se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia (en adelante la "PP") que informe si sobre las partidas registrales N° 11040776, 11040777, 11040778, 11040779, 11013194, 11013195 y, 40015286 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica recaen procesos judiciales; lo que fue puesto en conocimiento de "la administrada" a través del Oficio N° 1320-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2017 (fojas 540).

21. Que, mediante Memorándum N° 794-2017/SBN-PP del 20 de junio de 2017, la "PP" informó respecto a las partidas registrales N° 11040776, 11040777, 11040778, 11040779, 11013194, 11013195 y 40015286 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica no recaen procesos judiciales.

22. Que, mediante Memorando N° 2032-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2017 (fojas 544) se solicitó a la "PP" informe sobre la existencia de procesos judiciales que hubiese presentado la Sociedad Agrícola Coscalla Limitada Sociedad Anónima contra el Estado en el distrito de Salas, provincia y departamento de Ica, de existir señale los estados. Al respecto,





RESOLUCIÓN N° 0669-2019/SBN-DGPE-SDDI

mediante Memorando N° 879-2017/SBN-PP del 7 de julio de 2017 (fojas 545), la "PP" informó que la Sociedad Agrícola Coscalla ha interpuesto contra el Estado los procesos judiciales siguientes: i) proceso de nulidad de resolución administrativa, signado con el Expediente N° 03903-2009, seguido ante el Décimo Quinto Juzgado Permanente Contencioso Administrativo de Lima; y, ii) proceso de nulidad de resolución administrativa, signado con el Expediente N° 11348-2009, seguido ante la Tercera Sala Contenciosa Administrativa.

23. Que, mediante escrito presentado el 15 de agosto de 2017 [(S.I. N° 27039-2017) fojas 548] "la administrada" señala que en virtud del numeral 5.3 de "la Directiva N° 006-2014/SBN" manifiesta su conformidad en comprar el área materia de venta pese a la superposición advertida; renunciando -según indica- a iniciar cualquier tipo de acción dirigida a exigir a esta Superintendencia la devolución del precio.

24. Que, mediante Oficio N° 2442-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de septiembre de 2017 (fojas 549) se solicitó a la Gerencia de Desarrollo Económico del Gobierno Regional de Ica indique si sobre "el área inicial" viene evaluando o tramitando algún pedido relacionado con las competencias su cargo. Al respecto, corre a fojas 550 y 554, el Oficio N.° 4122-2017-GORE.ICA-PRETT (S.I. N.° 35665 y 37004-2019), suscrito por el Jefe del PRETT Gore-Ica, al cual ha adjuntado dos juegos del Informe N.° 256-2017-PRETT/JNGR del 6 de octubre de 2017, de cuya lectura se advierte que contiene información diferente, en el que obra a fojas 551 se indica que el área consultada no se superpone con petitorios sobre adjudicación de tierras eriazas al amparo del Decreto Supremo N.° 026-2003-AG y se ubica en la zona reservada de la Laguna de la Huacachina y su Área de Conservación Regional; mientras que en el informe que corre a fojas 555 se indica que el área en consulta se superpone con expedientes al amparo del Decreto Supremo N.° 026-2003-AG y se ubica en la zona de veda, aprobada mediante Resolución Jefatural N.° 330-2011-ANA.

25. Que, mediante Oficio N° 2878-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2017 (fojas 556) se comunicó al Programa Regional de Titulación del Gobierno Regional de Ica (en adelante "GORE Ica"), que esta Subdirección viene tramitando el procedimiento de venta directa a favor de "la administrada", quien cuenta con un proyecto declarado de interés nacional con Resolución Ministerial N° 498-2015-MINAGRI.

26. Que, profesionales de esta Subdirección realizaron una inspección técnica a "el área inicial" el 5 de octubre de 2010, la cual ha quedado registrada en la Ficha Técnica N° 0298-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2017 (fojas 557), en la que se constató que es un terreno eriazo colindante a áreas en proceso de incorporación a la actividad agrícola, la topografía del terreno es ondulada con terreno de tipo arenoso, carente de accesos y servicios básicos. Se accedió por las parcelas cultivadas del Fundo San Ignacio, bajo la administración de "la administrada" situadas al Sur. Se encuentra parcialmente cercado con palos de madera y alambre

de púas, en su interior también se encontró cercos parciales de parcelas menores; sin embargo, no se encontró actividad, posesión o edificación alguna.

27. Que, mediante Oficio N° 033-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2018 (fojas 562) se solicitó al "GORE Ica" remita los polígonos de las independizaciones que se han realizado a la Partida N° 11013195, las cuales han sido anotadas en las partidas registrales siguientes: **a)** 11123992 (Parcela N° 2), **b)** 11123993 (Parcela N° 5), **c)** 11123994 (Parcela N° 4), **d)** 11123995 (Parcela N° 3); y **e)** 11123996 (Parcela N° 6) con la finalidad de ser contrastada con el área materia de venta; lo que fue comunicado a "la administrada" a través del Oficio N° 083-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2018 (fojas 563).

28. Que, a través del escrito presentado el 19 de enero de 2018 [(S.I. N° 01865-2018) fojas 566] "la administrada" solicita se excluya las áreas que han sido materia de independización por parte del "GORE Ica". En atención a lo solicitado por "la administrada" mediante Oficio N° 155-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2018, se le comunicó que de la exclusión de las áreas materia de independización por parte de "el GORE Ica", se ha obtenido el área de 2 504 367.02 m² (250.4367 hectáreas) que se superpone con las partidas registrales N° 11013194, 11040777 y 11040779 del Registro de Predios de Ica -la cual ha sido denominada "el predio" en el visto de la presente resolución-, otorgándosele el plazo de 10 días para que manifieste su conformidad con el área replantada, adjuntado para ello el plano N° 178-2018/SBN-DGPE-SDDI.

29. Que, mediante escrito presentado el 23 de enero de 2018 [(S.I. N° 02250-2018) fojas 570] "la administrada" manifiesta su conformidad con el área propuesta ("el predio").

30. Que, en ese sentido, habiendo quedado determinado que la petición de "la administrada" se encuentra dentro del supuesto normativo previsto en la causal "b" del artículo 77° del "Reglamento", corresponde ahora llevar a cabo la **calificación sustantiva de la solicitud**, conforme se detalla a continuación:

30.1 La titularidad del predio materia de venta

A través del Informe Preliminar N° 838-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2019, se determinó que, producto de la acumulación de las partidas registrales N° 11013194, 11040777 y 11040779 del Registro de Predios de Ica, "el predio" actualmente se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11140922 del Registro de Predios de Ica.

30.2 La Libre disponibilidad

Mediante el Informe Preliminar N° 838-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2019, se determinó que "el predio" constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, en tanto no tiene impedimento legal o judicial para su disposición, precisando que los procesos judiciales interpuesto contra el Estado por la empresa Sociedad Agrícola Coscalla Ltda. S.A. (Expediente Judiciales N° 03903-2009 y N° 11348-2009) no recaen en "el predio".

30.3 Marco Legal aplicable

30.3.1 En el caso concreto, "la administrada" ha solicitado la venta directa de "el predio" bajo la causal prevista en el literal b) del artículo 77° del "Reglamento", según el cual prescribe lo siguiente:

"Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado."

30.3.2 Dicha causal ha sido desarrollada por el literal i) del inciso 6.2) del artículo 6° de la "Directiva N° 006-2014" en donde se precisa que, para acreditar dicha causal, se deberá



RESOLUCIÓN N° 0669-2019/SBN-DGPE-SDDI

presentar: "copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la resolución mediante el cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente. En dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este".



30.3.3 Es conveniente precisar que los presupuestos descritos en el considerando que antecede se encuentran justificados en la medida que, precisa **la resolución**, es la forma como materializa el cumplimiento de la causal de venta directa. La **correspondencia - identidad** también se justifica a efectos de disponer con certeza del predio que ha sido materia del proyecto de interés. El **cronograma o plazos de ejecución** también se justifica pues constituye una garantía para el Estado que el proyecto en efecto se materialice, pues de ser así, el predio podrá retornar al dominio del Estado para su mejor aprovechamiento.



30.3.4 Es ese sentido, corresponde determinar si el procedimiento de venta directa promovido por "la administrada" ha cumplido con los tres (3) requisitos para la venta directa prevista en el literal b) del artículo 77° del "Reglamento: **a)** resolución del Sector o del Gobierno Regional que apruebe el proyecto de interés nacional o regional, según sea el caso; **b)** la correspondencia – identidad entre el proyecto de interés y el predio materia de venta directa; y, **c)** el cronograma o plazo de ejecución del proyecto de interés. Estos dos últimos presupuestos deberán desprenderse de la resolución o de sus antecedentes:

30.3.5 Resolución del Sector o del Gobierno Regional que apruebe el proyecto de interés nacional o regional



"La administrada" a través del escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución; presentó copia fedateada de la Resolución Ministerial N° 0498-2015-MINAGRI del 13 de octubre de 2015 (fojas 28) emitido por el Ministerio de Agricultura y Riego con el cual se declara de como Proyecto de Interés Nacional el proyecto de inversión denominado "Fundo San Ignacio" presentado por la empresa Agropecuaria San Ignacio de Loyola S.A.C. – AGRISIL para el desarrollo de un proyecto agrícola para la producción de mandarinas y habilitación agrícola.

30.3.6 La correspondencia – identidad entre el proyecto de interés y el predio materia de venta directa

El artículo 2° de la Resolución Ministerial N° 0498-2015-MINAGRI del 13 de octubre de 2015, se indica que el predio donde se ejecutará el proyecto tiene un área de 251 hectáreas y forma parte de las partidas registrales N° 11013194, 11040777, 11040778, 11040779, 11013195 y 11040776 del Registro de Predios de Ica.

A través del Informe Preliminar N° 838-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2019 (fojas 711), se determinó que, producto de la acumulación de las partidas registrales N° 11013194, 11040777 y 11040779 del Registro de Predios de Ica, "el predio" actualmente se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11140922 del Registro de Predios de Ica; por lo tanto, guarda correspondencia con la Resolución Ministerial N° 0498-2015-MINAGRI.

30.3.7 El cronograma o plazo de ejecución del proyecto de interés. Estos dos últimos presupuestos deberán desprenderse de la resolución o sus antecedentes:

Mediante Oficio N° 1068-2015-MINAGRI-SG-OACID del 15 de octubre de 2015 [(S.I. N° 24330-2015) fojas 48] la Directora de la Oficina de Atención a la Ciudadanía y Gestión Documentaria del Ministerio de Agricultura y Riego remite los antecedentes originales de la Resolución Ministerial N° 0498-2015-MINAGRI del 13 de octubre de 2015, entre los cuales consta, a fojas 150, el Informe Técnico N° 05-2015-MINAGRI-DIGNA-DINA/CTQB del 8 de junio de 2015 emitido por la Directora General de la Dirección General de Negocios Agrarios (e), según el cual señala que el proyecto se llevará a cabo en 5 etapas, cuyo inicio es el mes de octubre del 2015 hasta el año 2019, además que el período de ejecución de inversión no sea mayor a cinco (5) años.

En consecuencia, dado que el plazo estipulado en el cronograma se encuentra próximo a vencer "la administrada" deberá presentar un nuevo Cronograma de Inversión, el mismo que, además, deberá contener el cronograma de ejecución del proyecto que no deberá exceder el plazo de cinco (5) años, el cual se computará desde el día siguiente de notificación de la presente resolución. Dicho cronograma será insertado en el contrato.

Por consiguiente, ha quedado demostrado en autos que la petición de "la administrada" cumple de manera conjunta con los tres (3) requisitos que exige la causal de venta directa, previstos en el literal b) del artículo 77° del "Reglamento".

31. Que, mediante Informe Brigada N° 072-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2018 (fojas 576), se realizó la calificación favorable del presente procedimiento; concluyéndose la calificación sustantiva del procedimiento de venta directa.

32. Que, mediante Memorandum N° 0037-2018/SBN del 6 de febrero de 2018 (fojas 585) el entonces Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa por proyecto de interés nacional o regional recogida en el literal b) del artículo 77° del "Reglamento", de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN" y al literal n) del artículo 11° del "ROF de la SBN", aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA. De otro lado, a través del Oficio N° 347-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2018 (fojas 587) se hizo de conocimiento de "la administrada" la conformidad otorgada al procedimiento de venta y que se solicitará a la "SUNARP" la independización correspondiente.

33. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de "Directiva N° 006-2014/SBN", se llevó a cabo la **valuación comercial**, conforme se detalla a continuación:

33.1 Mediante Oficio N° 3741-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2018, se solicitó a Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante la "Dirección de Construcción") realice la tasación de "el predio", requerimiento que fue atendido mediante Oficio N° 1118-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 27 de mayo 2019 [(S.I. N° 17224-2019) fojas 643] mediante el cual remite el Informe Técnico de Tasación del 13 de mayo de 2019, estableciendo como valor de "el predio" **US \$ 1 295 861.35 (Un millón doscientos noventa y cinco mil ochocientos sesenta y uno con 35/100 Dólares Americanos)**. Mediante Informe Brigada N° 642-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2019 (fojas 680), se concluye que la pericia realizada por la "Dirección de Construcción" ha estimado el valor comercial solicitado, desarrollando un



RESOLUCIÓN N° 0669-2019/SBN-DGPE-SDDI

procedimiento, factores de castigo y factores de homologación, cumpliendo con la formalidad establecida en el Reglamento Nacional de Tasación habiendo utilizado los elementos que corresponden a los del libre mercado, toda vez que, ningún caso el valor comercial se ha estimado a partir de meras expectativas de mejoramiento de precios en el mercado o supuestos de carácter financiero, sino que se ha seguido un criterio fundando en las condiciones vigentes del mercado, por lo que corresponde otorgar conformidad respectiva al procedimiento y estudio de mercado de la pericia.



33.2 Mediante Oficio N° 2070-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2019 (fojas 684) se trasladó a "la administrada" el valor del precio de venta remitiéndose el aviso de publicación correspondiente, para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial "El Peruano" y el otro de mayor circulación de la Región de donde se ubica "el predio", con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación, debiendo remitir a esta Superintendencia el original de las publicaciones en un plazo máximo de diez (10) días hábiles.



33.3 Mediante escrito presentado el 2 de julio de 2019 [(S.I. N° 21940-2019) fojas 686] "la administrada" presenta, las publicaciones efectuadas en el Diario Oficial "El Peruano" y en el diario Correo ambos del 25 de junio de 2019.



33.4 Los avisos tienen como finalidad de que los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de venta, podrán formular oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de diez (10) días hábiles de efectuada la última publicación.

33.5 La última publicación se efectuó el 25 de junio de 2019, razón por la cual los terceros tenían como plazo máximo para formular oposición hasta el **9 de julio de 2019**; sin embargo, no se presentó oposición alguna, tal como consta en el Memorandum N° 01918-2019/SBN-GG-UTD del 17 de julio de 2019 (fojas 707).

34. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que "el predio" constituye un bien de dominio privado del Estado y el de libre disponibilidad, además que la solicitud presentada se subsume en la causal de venta directa invocada; en consecuencia, corresponde aprobar la venta directa a favor de "la administrada", a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

35. Que, el artículo 78-A de "el Reglamento" concordado con el sub numeral 6.13.2 de la "Directiva N° 004-2016/SBN", prescribe que la resolución que aprueba la venta debe contener la finalidad para la cual se adjudica el bien y el plazo de ejecución, bajo sanción de reversión al

dominio del Estado en caso de su incumplimiento, sin la obligación de reembolso alguno por el pago del precio o edificaciones efectuadas”.

36. Que, en ese sentido “la administrada” solo podrá destinar “el predio” a la ejecución del Proyecto de Interés Nacional denominado “Fundo San Ignacio” el cual consiste en el desarrollo de un proyecto agrícola para la producción de mandarinas y habilitación agrícola, en un plazo de cinco (5) años de acuerdo al cronograma de ejecución, caso contrario, se revertirá a favor del Estado sin la obligación de reembolso alguno por el pago del precio o edificaciones efectuadas.

37. Que, de conformidad con el artículo 78-C de “el Reglamento” concordado con el sub numeral 6.14.1 de la “Directiva N° 004-2016/SBN” el precio de venta deberá ser pagado íntegramente por “la administrada”, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. Al haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice el administrado deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

38. Que, en caso que “la administrada” desee cancelar el precio con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de “el predio”, así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la entidad vendedora por el 20% del precio de venta como mínimo. En este caso, el pago del precio de compra debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa al adjudicatario, en caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430° del Código Civil, quedando como indemnización a favor de la SBN, el 10% del precio de venta. Dicha indemnización se cobra del cheque de gerencia entregado o depósito efectuado como adelanto, devolviendo la diferencia al ex comprador, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso.

39. Que, en caso “la administrada” no comunique acogerse a la forma de pago prevista en los considerando precedentes ni tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta aprobada, conforme a lo establecido en el sub numeral 6.14.1 del artículo VI de la “Directiva N° 004-2016/SBN”.

40. Que, de acuerdo al aplicativo de procesos judiciales de esta Superintendencia sobre “el predio” no recae ningún proceso judicial.

41. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “la administrada” deberá abstenerse de realizar cualquier acción que afecte o menoscabe el derecho de propiedad sobre el terreno de propiedad del Estado, estando completamente prohibido de realizar trámite alguno ante instancias administrativas o de realizar cualquier tipo de obras, directamente o a través de terceros, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones administrativas, civiles y penales correspondientes contra los que resulten responsables de atentar y causar perjuicio contra la propiedad inmobiliaria estatal.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, la Resolución 014-2017/SBN-SG; e, Informe Técnico Legal N° 0831-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la VENTA DIRECTA por proyecto de interés nacional establecido en el literal b) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151 a favor de la **AGROPECUARIA**

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0669-2019/SBN-DGPE-SDDI

SAN IGNACIO DE LOYOLA S.A.C. representado por su Gerente General José Alonso Mulanovich Diez Canseco, respecto del predio de 250.4367 hectáreas, ubicada en el distrito de Salas, provincia y departamento de Ica, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11140922 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 133787, con la finalidad de que lo destine al Proyecto de Interés Nacional denominado "Fundo San Ignacio".



SEGUNDO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US \$ 1 295 861.35 (Un millón doscientos noventa y cinco mil ochocientos sesenta y uno con 35/100 Dólares Americanos)** conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

TERCERO: La **AGROPECUARIA SAN IGNACIO DE LOYOLA S.A.C.**, tiene un plazo de cinco (5) años desde el día siguiente de la notificación de la presente resolución, para que ejecute el Proyecto de Interés Nacional denominado "Fundo San Ignacio", de acuerdo al cronograma a que se refiere el sub numeral 30.3.7 del trigésimo considerando de la presente resolución, que será insertado en el contrato, caso contrario, se revertirá a favor del Estado sin la obligación de reembolso alguno por el pago del precio o edificaciones efectuadas, de conformidad con el artículo 11 del Reglamento de la Ley N° 29151.



CUARTO: La **AGROPECUARIA SAN IGNACIO DE LOYOLA S.A.C.**, opte por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el trigésimo considerando de la misma. En el supuesto que no se comunique a esta Superintendencia acogerse a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado en el artículo 3° de la presente resolución, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta directa.

QUINTO: La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de **AGROPECUARIA SAN IGNACIO DE LOYOLA S.A.C.**, una vez cancelado el precio de venta del predio.

SEXTO: Los ingresos que se obtengan de la compraventa del predio constituirán recursos del Tesoro Público y de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en un 70% y 30%, respectivamente, una vez deducidos los gastos operativos y administrativos.

**Regístrese y comuníquese. -
P.O.I N° 20.1.1**



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