

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 914-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre de 2019

VISTO

El Expediente N° 777-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A.** representada por su Gerente General Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa, mediante el cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 37 715,39 m² ubicada en Puerto Viejo a altura del Km 71 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete y departamento de Lima, en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "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 disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 11 de junio de 2019 (S.I. N° 19114-2019), la Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A. representada por su Gerente General Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa Sara Soledad Solís Álvarez, (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", en aplicación de la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia del certificado de vigencia de "la administrada" emitido el 21 de marzo de 2019 por la Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 3); **b)** certificado literal de la Partida Registral N.°



21021538 emitida el 04 de junio de 2019 por la Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 8); **c)** certificado literal de la Partida Registral N.° 21224038 emitida el 04 de junio de 2019 por la Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 36); **d)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Cañete el 23 de abril de 2018 (fojas 39); **e)** memoria descriptiva de noviembre de 2018 suscrito por arquitecta Teresa Isabel Feijoo Lévano (fojas 44); **f)** plano de ubicación y localización de "el predio" suscrita en noviembre de 2018 por arquitecta Teresa Isabel Feijoo Lévano (foja 42); y, **g)** plano perimétrico de "el predio" suscrito en noviembre de 2018 suscrito por arquitecta Teresa Isabel Feijoo Lévano (foja 43).

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° 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 (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, por su parte el numeral 1) del 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 que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

6. Que, 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. Asimismo, 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. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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.

7. 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; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; y en tercer 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.

8. Que, en relación al caso en concreto, "la administra" solicita la venta directa en virtud a la causal prevista en el literal a) del artículo 77 de "el Reglamento", la cual prescribe dos requisitos de obligatorio cumplimiento, que son los siguientes: **a)** que el predio del Estado materia de venta colinde con el predio de propiedad del solicitante; y que, **b)** el único acceso directo al predio del Estado materia de venta, sea posible a través del predio colindante de propiedad del solicitante; requisitos que deben concurrir de manera conjunta, bajo apercibimiento de declarar la improcedencia de la venta directa solicitada.





RESOLUCIÓN N° 914-2019/SBN-DGPE-SDDI



9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 921-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2019 (foja 46), determinando respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** 37 715, 39 m², que representa el 100% de “el predio”, se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la partida registral N.° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 8-33, 48), con CUS N° 37649; **ii)** “el predio” recae en ámbito de las concesiones mineras Acarigua (vigente) y Acarigua 2019 (en trámite); **iii)** colinda por el oeste con dos áreas de titularidad de “la administrada”, inscritas en las partidas registrales N.° 21273614 y N° 21224038 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, siendo que por el este y sur con la ruta vecinal LM 839 articulado a la Carretera Panamericana Sur a la altura del Km 71.



10. Que, con el Informe Preliminar descrito en el noveno considerando de la presente resolución, ha quedado técnicamente demostrado que **i)** “el predio” es un bien de dominio privado de titularidad del Estado; y, **ii)** la propiedad de “la administrada” si bien colinda con “el predio” este no constituye su único acceso, en la medida que se puede acceder a este, a través de la ruta vecinal LM 839 – Carretera Panamericana Sur; razón por la cual no cumple con los requisitos establecidos por el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”.

11. Que, es necesario señalar que la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia a través del Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014, concluyó lo siguiente: “(...) si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso; pero caso contrario, si la colindancia de dicho lote es la base de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea de interés de terceros, procederá la venta”.



12. Que, en consecuencia ha quedado establecido que “la administrada” no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal de venta directa prevista en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1137-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1117-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A.**, representada por su Gerente General Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES