

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0818-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 341-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AGROINDUSTRIAL LA PUNTA S.A.C.**, representada por su Gerente General Ángel Alfredo Pinasco Dellepiane, sobre la **VENTA DIRECTA** de un predio de 53 757,49 m², ubicado a 14,5 kilómetros al noroeste de la Carretera Panamericana Norte, altura del kilómetro 159 a 6 kilómetros al sureste de la zona arqueológica Caral, al oeste del centro poblado Empedrada y al este de la Ruta R-45, del distrito y provincia de Huaura, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50233401 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 148090, en adelante "el predio"; y

CONSIDERANDO:

1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "T.U.O. de 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "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 (en adelante, "SDDI") 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 Decreto de Urgencia N° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo N° 076-2020-PCM y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.

4. Que, mediante escrito presentado el 20 de marzo de 2019 [S.I. N° 09052-2019 (fojas 1)], AGROINDUSTRIAL LA PUNTA S.A.C., representada por su Gerente General Ángel Alfredo Pinasco Dellepiane (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de un área inicial de 51 875,28 m² (5,1875ha), invocando el literal a) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: a) copia informativa de la Partida Registral N° 50216737 del Registro de Predios de Huacho (fojas 7); b) copia informativa de la Partida Registral N° 40016149 del Registro de Predios de Huacho (fojas 8 a 11); c) copia simple de la copia certificada de la Partida Registral N° 08002569 del Registro de Predios de Huacho (fojas 12 a 18); d) copia informativa de la Partida Registral N° 40016150 del Registro de Predios de Huacho (fojas 19 a 22); e) plano perimétrico, y plano de ubicación y localización ambos de enero de 2019 suscrito por el ingeniero civil Fernando Felix Quevedo Zavala (fojas 23 y 24); y, f) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Fernando Felix Quevedo Zavala (fojas 25 y 26). Asimismo, “la administrada” delegó representación a favor de Franco Soria Palacios, y autorizó a Rubén Quevedo Meléndez para la presentación de escritos, entre otros.

5. Que, mediante escritos presentados el 29 de mayo de 2019 [S.I. N° 17545-2019 (fojas 36 y 37)], y el 13 de junio de 2019 [S.I. N° 19409-2019 (fojas 39 y 40)], “la administrada” solicita se califique a la brevedad su petitorio y pone de conocimiento, para los efectos de los diferentes procedimientos administrativos que lleva en la SDDI, su nuevo domicilio procesal el cual se encuentra ubicado en la Av. 2 de Mayo N° 1321 distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima; asimismo, solicitó se le brinde copia simple de las notificaciones cursada en los 2 últimos meses al domicilio anterior.

6. 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”).

7. 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”.

8. 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.

9. 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

10. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 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 está 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva N.º 006-2014/SBN”.

11. Que, mediante el Informe Preliminar N° 425-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2019 (fojas 27 al 29), se desprende, respecto del área inicia” lo siguiente: i) “el predio” se encuentra totalmente dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50176096 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX - Sede Lima, identificado con CUS N° 105604; ii) de la revisión de las partidas registrales N° 40016150, N° 08002569, N° 40016149 y N° 50216737 de la Oficina Registral de Huacho, se verifica que los predios “Lote C del Fundo La Empedrada”, “Lote A2 del Fundo La Empedrada”, “Lote B del Fundo La Empedrada” y “Parcela N° 2”, son de titularidad de “la administrada”; y, iii) de la revisión de la partida registral N° 50176096 y del plano N° 2319-2016/SBN-DGPE-SDAPE que obra en el aplicativo SINABIP, asociado al CUS N° 105604, se verifica que la matriz inscrita a favor del Estado, específicamente en el sector en el cual recae “el predio”, es colindante por el Este con la propiedad de “la administrada”, inscrita en la partida registral N° 40016150 de la Oficina Registral de Huacho; Sin embargo, realizado el contraste gráfico, se advierte una separación entre “el predio” y la matriz inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 50176096, la cual varía desde 1,43 a 6,15 metros aproximadamente de distancia, la misma que se infiere corresponde a una imprecisión gráfica de la solicitud.

12. Que, en relación a lo antes expuesto, mediante Oficio N° 1983-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2019 [en adelante “el Oficio 1” (fojas 38)], se solicitó a “la administrada” presente plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada, así como memoria descriptiva, autorizados por ingeniero o arquitecto colegiado, del área a corregir, de tal forma que no se advierta la separación gráfica entre la poligonal materia de venta (“el predio”) y la matriz inscrita a favor del Estado; otorgándosele para ello, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de 1 día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas, caso contrario se declararían la inadmisibilidad del presente procedimiento administrativo.

13. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio 1” fue notificado el 13 de junio de 2019 a “la administrada” en el domicilio que señaló en su solicitud a fojas 1, razón por la cual se le tiene válidamente notificado, de conformidad a lo establecido en el inciso 21.3 del artículo 21° de la Ley N° 27444. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 5 de julio de 2019.

14. Que, mediante escrito presentado el 5 de julio de 2019 [S.I. N° 22537-2019 (foja 42 y 43)], “la administrada”, solicitó se amplié el plazo para subsanar las observaciones advertidas mediante “el Oficio 1” (fojas 38). En ese sentido, mediante el Oficio N° 2307-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2019 [en adelante “el Oficio 2” (foja 44)], se le amplió el plazo, por única vez, por quince (15) días hábiles más un (01) día por el término de la distancia, computados desde el día siguiente de la notificación del Oficio en mención, bajo apercibimiento de que se declare inadmisibles el presente procedimiento, el cual fue debidamente notificado el 11 de julio de 2019, razón por la cual el plazo otorgado venció el 12 de agosto de 2019.

15. Que, mediante escrito presentado el 10 de julio de 2019 [S.I. N° 23063-2019 (fojas 45 y 46)], “la administrada”, señala que, en atención a “el Oficio 1”, la nueva área a solicitar en venta directa es de 53 757,49 m² (en adelante “el predio”) y presenta, entre otros, la documentación siguiente: a) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Fernando Felix Quevedo Zavala (fojas 47 y 48); y, b) plano de ubicación y localización, y plano perimétrico ambos de junio de 2019 suscritos por el ingeniero civil Fernando Felix Quevedo Zavala (fojas 49 y 50).

16. Que, mediante el Informe Preliminar N° 854-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2019 (fojas 52 al 54), se desprende lo siguiente: i) “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 50176096 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, con CUS N° 105604 (fojas 30); ii) “el predio” es colindante por el este con el lote C del “Fundo la Empedrada”, propiedad de “la administrada” inscrita en la Partida Registral N° 40016150 de

la Oficina Registral de Huacho; iii) de acuerdo a las imágenes satelitales del google earth por el norte, este y sur no es accesible debido a que la topografía del entorno presenta pendiente accidentada, al encontrarse rodeada por cerros y por el oeste se accede a través de la trocha carróza que se encuentra en el ámbito inscrito a favor de “la administrada” en la Partida Registral N° 40016150 de la Oficina Registral de Huacho; y, iv) revisado el aplicativo SINABIP y la base gráfica de procesos judiciales, se verificó que sobre “el predio” no recae ningún proceso judicial.

17. Que, mediante Informe de Brigada N.º 869-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2019 (fojas 55 y 56) se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: i) constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; ii) “la administrada” cumplió con presentar los requisitos establecidos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada (entiéndase causal a); y, iii) corresponde continuar con la calificación sustantiva.

Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento

18. 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.

19. Que, a efectos de continuar con el presente procedimiento y dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 6.4 de la “Directiva n.º 006-2014/SBN”, con fecha 04 de noviembre de 2019, la brigada instructora del presente procedimiento administrativo llevó a cabo la inspección ocular de “el predio”, registrada en la Ficha Técnica N° 261-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2019 (fojas 58), habiéndose verificado que: i) el único acceso a “el predio” es por el lindero oeste, a través de la propiedad de “la administrada”, el mismo que se encuentra ocupado por ésta mediante cultivos de mandarina, corroborándose el cumplimiento de la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento”; ii) no es factible ingresar a “el predio” por el lindero este y sur, debido a los accidentes topográficos del entorno (cerros), y por el lado norte, si bien es cierto colinda con propiedad del Estado, se advierte que sobre este terreno existe una trocha carrozable de acceso restringido a la propiedad de “la administrada”.

20. Que, en el caso concreto, “la administrada” ha solicitado la venta directa de “el predio” bajo la causal prevista en el literal a) del artículo 77° del “Reglamento”, según la cual de manera excepcional podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado del Estado a favor de particulares “Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél”.

21. Que, mediante el Informe Brigada N° 460-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2020 (fojas 84 al 88), se concluyó, entre otros, otorgar la calificación favorable al procedimiento de venta directa establecida en la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, debido a que “la administrada” cumple de manera conjunta con los requisitos que exige la causal a la cual se acoge, conforme se detalla a continuación:

i. Respecto a la competencia de la SBN

22. Que, “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 50176096 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, con CUS N° 105604.

23. Que, en el caso en concreto, al haberse advertido plantaciones de mandarina en “el predio” en la inspección técnica realizada, mediante Oficio N° 310-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2020 (fojas 70), se solicitó a la “DIREFOR”, informe si sobre “el predio”, o parte de éste, tramitó o viene

evaluando alguna solicitud que permita formalizarlo, de acuerdo a la normativa de su competencia. Cabe precisar que este requerimiento de información se comunicó a “la administrada” mediante el Oficio N° 340-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020 (fojas 71).

24. Que, al respecto, mediante Oficio N° 312-2020-GRL/GRDE/DIREFOR/OACC presentado el 11 de marzo de 2020 [S.I N° 06724-2020 (fojas 72)], la “DIREFOR” remite el Informe N° 059-2020-DIREFOR/SDCCyTE/gess del 06 de marzo de 2020 (fojas 73 al 75), con el cual se informa que “el predio” no se superpone con polígonos de expedientes de solicitudes de tierras eriazas, y que el 6.37431% de “el predio” se superpone con la Unidad Catastral N° 11402 de posesión de “la administrada”. Asimismo, se debe tener en cuenta que, mediante escrito presentado el 5 de mayo de 2020 [S.I. N° 07395-2020 (fojas 78)], “la administrada” señala que no ha iniciado ningún procedimiento ante la “DIREFOR” respecto de “el predio”; asimismo, solicitó que se le notifique los documentos del presente procedimiento al correo electrónico siguiente: rlopez@rubio.pe.

25. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que el predio constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, que el inicio de las plantaciones se han realizado con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, que la “DIREFOR” no viene evaluando solicitudes sobre “el predio” de acuerdo a los procedimientos de su competencia y que según lo manifestado por “la administrada” no ha iniciado ningún procedimiento ante la “DIREFOR”; en ese sentido corresponde a esta Superintendencia continuar con la calificación sustantiva del presente procedimiento.

ii. Cumplimiento de la causal invocada

26. Que, “la administrada” cumple con los requisitos que exige la causal a la cual se acoge, conforme se detalla a continuación:

Sobre el cumplimiento de los requisitos previstos para la causal de venta directa invocada

26.1. Que, en el presente caso, “la administrada” ha invocado la causal a) del artículo 77° del “Reglamento” que establece, que por excepción podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado: “Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél”.

26.2. Que, en virtud de la inspección técnica realizada, ha quedado determinado, que “el predio” colinda con la propiedad de “la administrada” inscrita en la partida registral N° 40016150 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, la que a su vez constituye su único acceso directo; de lo que se concluye que en campo ha quedado determinado el cumplimiento de los requisitos establecidos por la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

27. Que, mediante Memorándum N° 00064-2020/SBN del 7 de agosto de 2020 (foja 90) 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.

28. Que, mediante Oficio N° 1844-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2020 (fojas 93), se comunicó a “la administrada” sobre la calificación sustancial de la solicitud de venta directa por causal establecida en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”.

29. Que, dado que “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión se solicitó a la Oficina Registral de Lima su independización, la misma que obra inscrita a favor del Estado Peruano representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 50233401 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 109).

Sobre la valuación comercial del predio

30. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de “Directiva N° 006-2014/SBN”, se llevó a cabo la valuación comercial, motivo por el cual, el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, mediante Memorándum N° 339-2020/SBN-OAF del 27 de octubre de 2020 (fojas 127), remite el Oficio N° 912-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 27 de octubre de 2020 [(S.I. N° 17901-2020) fojas 128 al 142], el cual contiene adjunto el Informe Técnico de Tasación del 17 de octubre de 2020 de “el predio”.

31. Que, ahora bien, evaluada la documentación remitida, mediante el Informe de Brigada N° 828-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre de 2020 (foja 143 al 151), se brindó la conformidad al informe de tasación y concluyó que el valor comercial de “el predio” es de US \$ 41 294,16 (Cuarenta y un Mil doscientos noventa y cuatro con 16/100 Dólares Americanos), de acuerdo al Informe Técnico de Tasación en mención.

Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa

32. Que, el numeral 6.9.1 de “la Directiva N° 006-2014/SBN” prescribe que, al notificarse el valor del predio al administrado, también se remitirá la esquila del aviso del procedimiento de venta directa, que contiene un extracto de la solicitud incluyendo el valor del predio, la cual debe ser publicada, por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano”, en otro de mayor circulación de la Región en que se ubica el predio y en el portal institucional de la SBN y de la entidad, si la tuviera. De acuerdo al marco en mención, se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla en los siguientes considerandos.

33. Que, mediante Oficio N° 3181-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre de 2020 [en adelante “el Oficio 3” (foja 152)] se trasladó a “la administrada” el valor del precio de venta remitiéndose el aviso de publicación correspondiente, para que sea ingresado en el 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 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.

34. Que, “el Oficio 3” se envió el 6 de noviembre de 2020 al correo proporcionado por “la administrada”, y se dio el acuse de recibo el 9 de noviembre de 2020, encontrándose debidamente notificado de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O. de la Ley N° 27444”). En tal sentido, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, en el Diario Oficial “El Peruano” y el otro de mayor circulación de la Región de donde se ubica “el predio”, venció el 16 de noviembre de 2020.

35. Que, mediante escrito presentado el 9 de noviembre de 2020 [(S.I. N° 19835-2020) foja 156], es decir dentro del plazo otorgado, “la administrada” remite las publicaciones efectuadas en el diario “El Peruano” y “Expreso” (foja 157 y 158), del 13 de noviembre de 2020. Asimismo, este despacho se encargó de que el aviso se publique en la página web de esta Superintendencia.

36. Que, en el caso en concreto, la última publicación en los diarios se efectuó el 13 de noviembre de 2020, razón por la cual los terceros tenían como plazo máximo para formular oposición hasta el 27 de noviembre de 2020; sin embargo, no se presentó oposición alguna para el presente procedimiento administrativo, tal como consta en el Memorándum N° 1263-2020/SBN-GG-UTD del 1 de diciembre de 2020 (foja 163), emitido por la Unidad de Trámite documentario de esta Superintendencia.

37. Que, de la revisión de los aplicativos “SINABIP” y “Procesos Judiciales” con la que a manera de consulta cuenta esta Superintendencia, se advierte que sobre “el predio” no recae proceso judicial alguno, concordante con lo señalado en el Memorando N° 1390-2020/SBN-PP del 30 de noviembre de 2020 (foja 161).

38. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado en autos, que corresponde aprobar la venta directa a favor de “la administrada” a través de la aprobación de la presente resolución.

Sobre el pago de precio de venta

39. Que, de conformidad con el artículo 78-C de “el Reglamento” concordado con el sub numeral 6.14.1 de “la Directiva N.º 006-2014/SBN” el precio de venta deberá ser pagado íntegramente por “el administrado”, 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.

40. Que, en caso que “el administrado” desee cancelar el precio con financiamiento bancario, deberán 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 saldo de precio 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 1430º 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 a “el administrado”, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso.

41. Que, en caso “el administrado” no comunique acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumplan 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”.

42. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “el administrado” 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 el T.U.O. de la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus 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 del 6 de febrero de 2017; e, Informe Técnico Legal N° 942-2020/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la VENTA DIRECTA por causal de colindancia establecido en el literal a) del artículo 77º del Reglamento de la Ley N° 29151 a favor de **AGROINDUSTRIAL LA PUNTA S.A.C.** del predio de 53 757,49 m², ubicado a 14,5 kilómetros al noroeste de la Carretera Panamericana Norte, altura del kilómetro 159 a 6 kilómetros al sureste de la zona arqueológica Caral, al oeste del centro poblado Empedrada y al este de la Ruta R-45, del distrito y provincia de Huaura, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50233401 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 148090.

SEGUNDO: El precio de venta del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de US \$ 41 294,16 (**Cuarenta y un Mil doscientos noventa y cuatro con 16/100 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; el cual deberá ser cancelado íntegramente 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.

TERCERO: En caso que **AGROINDUSTRIAL LA PUNTA 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 cuadragésimo considerando de la misma. En el supuesto que **AGROINDUSTRIAL LA PUNTA S.A.C.** no comunique a esta Superintendencia acogerse a la forma de pago antes prevista y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado en el artículo anterior, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta directa.

CUARTO: La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de **AGROINDUSTRIAL LA PUNTA S.A.C.** una vez cancelado el precio de venta del predio.

QUINTO: 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° 20.1.1.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario