



RESOLUCIÓN N° 0625-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 049-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **AGROINDUSTRIAS SAN ANDRÉS S.A.C.**, representado por José Luis Zerpa Scaglia, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 148 017,78 m² (14,8018 ha), ubicado en el km. 74 de la Panamericana Sur, en el distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2005/VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2.- Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 escrito presentado 18 de enero de 2018 (SI N° 01776-2018), **AGROINDUSTRIAS SAN ANDRÉS S.A.C.**, representado por José Luis Zerpa Scaglia, (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, marco normativo vigente al momento de la presentación de la solicitud (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia de documento de Identificación – DNI del representante de “la administrada” (fojas 02); **2)** copia de Certificado de Vigencia de la administrada (fojas 03); **3)** Copia de Constancia de Posesión N° 05-2017, emitido por el Juzgado de Paz de Santa Cruz de Flores (fojas 04); **4)** Copia legalizada de Declaración Jurada de fecha 02 de marzo del 2017 (fojas 10); **5)** Copia legalizada de Certificado Negativo de Catastro N°006-2017 fecha 06 de marzo del 2017 (fojas 11); **6)** Copia legalizada de Resolución Gerencial N° 027-2017 emitida por la Municipalidad de Santa Cruz de Flores de fecha 13 de marzo del 2017 (fojas 12); **7)** Copia legalizada de Resolución Gerencial N° 004-2017 emitida por la Municipalidad de Santa Cruz de Flores de fecha 10 de agosto del 2017 (fojas 13); **8)** Copia legalizada de Constancia de No Adeudo N° 034-2017 emitida por la Municipalidad de Santa Cruz de Flores de fecha 10 de agosto del 2017 (fojas 13); **9)** Copia legalizada de Declaraciones Juradas de Impuestos Prediales HR y PR de los años 2008 al 2017, emitida por la Municipalidad de Santa Cruz de Flores (fojas 15 al 31); **10)** Plano Perimétrico N° CIC-806-PLPR011-P01 de marzo de 2014, con coordenadas UTM DATUM PSAD 56, no se encuentra suscrito por el profesional responsable (fojas 34); **11)** Informe Técnico (fojas 35).

4.- Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “el administrado” ha sido derogado por la Unica Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5.- Que, “la administrada” en su requerimiento precisa la causal c del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentran reguladas por los incisos 3) del artículo 222°(1) de “el Reglamento”.

6.- Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7.- Que, el artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado 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 predios de su propiedad.

8.- Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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; 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10.- Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00561-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio de 2018 (fojas 45), en el que se concluye, entre otros respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra de la siguiente manera:

* Parcialmente superpuesto en un área de 142 513,73 m² (representa el 96,28 %), con el ámbito inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 02572589 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (Tomo 37, Fojas 21), signado con CUS N° 28738.

* Y el área que resta de 5 504,05 m² (representa el 3,72 %), se superpone con el ámbito inscrito a favor de terceros, en la Partida registral N° 90174770 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (Tomo 37, Fojas 16).

ii) Asimismo, de la lectura de la partida registral N° 02572589 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, se visualiza que corren inscritos diversos actos (anotaciones de demandas, derecho de posesión, anotación de posesión rural, medida cautelar de anotación de demanda, anotación de medida cautelar de no innovar, independización y servidumbre); respecto de los cuales, no es posible determinar si guardan relación gráfica con “el predio”.

iii) Se encuentra en el ámbito referencial de mayor extensión de la Comunidad Campesina de Chilca, Sector la Palapa y Aspitia, inscrito en la Ficha N° 2405, que solo cuenta con límites referenciales ya que en el Título Archivado N° 873 06.07.1907 de los Registros Públicos, no obran planos inscritos que permitan visualizar gráficamente los linderos perimétricos de la referida partida.

iv) Se advierte que sobre el CUS N° 28738 (partida registral N° 02572589), recaen procesos judiciales no concluidos (5), entre los que 02 se encuentra involucrado “la administrada”, conforme se detalla a continuación: **a)** Proceso Judicial con Legajo N° 010-2011 (Exp. Judicial N° 148-2010), interpuesto por Agroindustrias San Andrés S.A.C. en contra de las SBN; y **b)** Proceso Judicial con Legajo N° 060-2013 (Exp. Judicial 2013-28-CI), interpuesto por Gabriel Jesús Caycho Arias, en contra de la SBN y Agroindustrias San Andrés.

v) De la visualización de las imágenes satelitales de CONIDA de fecha 11-04-2018 (DS_PER1_201804111528275_PS1_W077S13_002983_PS) y Google Earth de fechas 02/2007 y 16-08-2012, se observa al interior de “el predio”, lo siguiente; al noreste, una laguna de oxidación, al oeste, presencia de ocupaciones, cuyo material y finalidad no es posible determinar, asimismo se aprecia la presencia de trochas carrozables que atraviesan “el predio” y se interceptan en su interior, también se advierten vestigios de que en algún momento fue destinado a fines agrícolas (aproximadamente el 55 %).

vi) De la evaluación técnica se advirtió que en el interior de “el predio” existen trochas carrozables, las que se encuentran graficadas en la base gráfica de predios del Estado, por lo que, a fin de determinar la existencia de vías aprobadas o proyectadas en el ámbito de “el predio”, deberá realizarse la consulta a la entidad que corresponda.

vii) Por otro lado, sin perjuicio de los elementos evidenciados en “el predio”, este tendría calidad de **Rústico – Rural**, debido a que se encuentra en un entorno agrícola, en zona rural, fuera del área urbana y expansión urbana.

viii) Se encuentra parcialmente superpuesto en un área de 8 710,58 m² (representa el 5,88 %), con el ámbito del derecho minero de sustancia No Metálico, denominado **ACARIGUA**, con código N° 010141313, que se encuentra TITULADO (CONCESION) y en situación vigente.

ix) Es atravesado por dos líneas de alta tensión, correspondientes a las concesiones definitivas de transmisión denominadas **L.T. CHILCA - DESIERTO (L-2091)** y **L.T. CHILCA - CANTERA (L-2090)**, que tienen como titular Red de Energía del Perú S.A; según la información que obra en el Mapa de Instalaciones de Alta **Tensión, del OSINERMING**.

11.- Que, de lo mencionado en el ítem ii) del anterior considerando y para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente determinar si “el predio” se encuentra afectado por las áreas materia de Anotación de Demanda y Anotación de Medida Cautelar de No Innovar, inscritas en los Asientos N° D00007, N° D00008 de la Partida N° 02572589 del Registro de Predios de Lima. Por lo que mediante Memorando N° 3084-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2018, se solicitó información técnica (planos y memoria descriptiva) a la Procuraduría Pública de la SBN, respecto del Proceso Judicial de prescripción adquisitiva de dominio (Exp. N° 19622-2013-01801-JR-CI-05) seguido por Granjas Unidas del Sur en contra de esta Superintendencia; siendo que, mediante Memorando N° 1403-2018/SBNS-PP del 17 de setiembre de 2018, la Procuraduría dispone el Expediente, que obra en el Legajo N° 164-2013/SBN-PP, a fin que nuestro despacho pueda disponer de las piezas procesales que estimemos convenientes

12.- Que, en virtud de lo antes expuesto, se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 1096-2018/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre del 2018, según el cual se concluyó respecto de “el predio” que no guarda superposición gráfica con los terrenos denominados PLANTEL 312 (área: 83,9839 ha), PLANTEL 310 (área: 177,5985 ha) y PLANTEL 311 (área: 211,8460), materia de prescripción adquisitiva de dominio (Exp. N° 19622-2013-01801-JR-CI-05) seguido por Granjas Unidas del Sur en contra de esta Superintendencia, que obra en el Legajo N° 164-2013/SBN-PP; por consiguiente, tampoco guarda superposición con la Anotación de Demanda y Anotación de Medida Cautelar de No Innovar, inscritas en los Asientos N° D00007, N° D00008 de la referida partida N° 02572589.

13.- Que, mediante los Oficios Nros. 2726-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre del 2018, 1443-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril del 2019, 2293-2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio del 2020, 3381-2019/SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre del 2019 y 2020-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2020, se solicitó a la Dirección Regional De Formalización De La Propiedad Rural – DIREFOR, que nos informe lo siguiente:

i) si “el predio” tiene naturaleza agropecuaria; **ii)** si “el predio” se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización a cargo de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima; y, **iii)** si ante la entidad que representa, se viene tramitando o evaluando actualmente alguna solicitud relacionada con “el predio”, para lo cual se adjunta plano perimétrico del predio solicitado por “la administrada”; siendo que mediante Oficio N° 763-2020-GRL/GRDE/DIREFOR/OACC de fecha 28 de octubre de 2020, el Gobierno Regional de Lima traslada el Informe Técnico N° 083-2020-DIREFOR/SDCC/jcss del 27 de octubre de 2020, atendiendo lo solicitado.

14.- Que, asimismo mediante los Oficios Nros. 2727-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre del 2018, 036-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero del 2019, 1473-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril del 2019, 2294-2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio del 2019, 3380-2019/SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre del 2019 y 2060-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2020, se solicitó a la Municipalidad Distrital De Santa Cruz De Flores, que nos informe lo siguiente: **i)** si “el predio” recaería dentro de secciones viales; y, **ii)** de ser el caso, precisar la medida del ancho de la sección vial en el que recaería “el predio”, para lo cual se cumplió con adjuntar el plano perimétrico de “el predio”; en atención a ello, mediante Oficio N° 079-2020-GSG-MDSCF de fecha 20 de octubre de 2020 (S.I. N° 17394-2020), la entidad edil, traslada el Informe N° 255-2020-GDUR-MDSCF / CHIDDSS de fecha 14 de octubre de 2020.

15.- Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación presentada por las entidades, procediéndose a elaborar el Informe Preliminar N° 0430-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2021, en el que se concluye, entre otros respecto de “el predio” lo siguiente:

1) Las vías Carrozables internas no son reconocidas por la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores, por tanto, no se trata de vías aprobadas.

2) Si bien por el Gobierno Regional de Lima – Dirección Registral de Formalización de la Propiedad Rural, informa que, verificado el Mosaico de Comunidades campesinas de la DIREFOR, “el predio” no se encuentra superpuesto gráficamente con Comunidades Campesinas; aún se debe tener en cuenta que “el predio” se encuentra en el ámbito referencial de mayor extensión de la Comunidad Campesina de Chilca, Sector la Palapa y Aspitia, inscrito en la Ficha N° 2405, que solo cuenta con límites referenciales ya que en el Título Archivado N° 873 06.07.1907 de los Registros Públicos, no obran planos inscritos que permitan visualizar gráficamente los linderos perimétricos de la referida partida.

3) Se encuentra parcialmente superpuesto en su mayor parte con el derecho minero vigente en proceso de titulación denominado ACARIGUA 2019 con código N° 010225319, y no como lo indica el Gobierno Regional de Lima – Dirección Registral de Formalización de la Propiedad Rural (concesiones mineras N° 650000331 y 010364508).

4) Se observa indicios que “el predio” es destinado a fines agrícolas ya que se aprecian surcos de cultivos en gran parte de “el predio” y una laguna de oxidación aparentemente destinado a trata de agua para riegos de cultivos, conforme se observa en las imágenes de CONIDA de fecha 11-04-2018 (DS_PER1_201804111528275_PS1_W077S13_002983_PS) y las imágenes de Google Earth de fechas 02/2007, 16-08-2012 y 08/10/2020 (aproximadamente el 55 % de “el predio”).

16.- Que, de lo antes expuesto se determina que el área de 5 504,05 m² (representa el 3,72 % de el “predio”), no se encuentra inscrito a favor del Estado, por lo que, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas áreas, en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76°(2) de “el Reglamento” y de conformidad con lo señalado en el séptimo considerando de la presente resolución.

17.- Que, habiéndose determinado que el área de 142 513,73 m² (representa el 96,28% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado - SBN y constituye un bien inmueble de dominio privado y de libre disponibilidad, corresponde que esta Subdirección evalúe si cumple los requisitos establecidos por la causal 3) prevista en el artículo 222° de “el Reglamento”, requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, detallados a continuación:

i) Para el inciso 3): **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, **b)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”).

18.- Que, en atención a lo antes señalado y del ítems iv) del décimo quinto considerando, ésta no cumple con los requisitos para la causal de posesión que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 3) artículo 222° de “el Reglamento”, dado que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado (55 % de “el predio”) con surcos de cultivos y una laguna de oxidación aparentemente destinado a trata de agua para riegos de cultivos, conforme lo advertido en las imágenes satelitales de Google Earth (**3**) y de acuerdo imágenes de CONIDA de fecha febrero de 2007, 16 de agosto de 2012, 11 de abril del 2018 y 08 de octubre de 2020, razón por la que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”.

19.- Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

20.- Que, en tal sentido, de acuerdo a lo expuesto en el décimo octavo considerando de la presente resolución si bien se advierte indicios de ocupación desde febrero de 2007 al 08 de octubre de 2020 este se encuentra ocupado parcialmente, motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el ejercicio de posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

21.- Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

22.- Que, asimismo al haberse determinado la improcedencia liminar, se prescinde de solicitar a “el administrado”, el requisito de forma establecido en el numeral 4 del artículo 223° de “el Reglamento”(4) . Sin perjuicio de lo expuesto, de solicitarse nuevamente la venta directa de “el predio”, deberá solicitarse información a las entidades correspondientes a fin de determinarse la competencia para evaluar actos de disposición sobre el área ocupada.

23.- Que, finalmente, corresponde a esta Subdirección comunicar 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0623-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0900 - 2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **AGROINDUSTRIAS SAN ANDRÉS S.A.C.**, representado por José Luis Zerpa Scaglia, por los

fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, a fin de que inicie las acciones de su competencia.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.8

Visado por:

Profesional de la SDDI Profesional de la SDDI

Firmado por:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[2] Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

[3] Octava.- Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales En aplicación de las políticas

de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y

adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios

electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos

de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y

cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

[4] 4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.