

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0630-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 486-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la empresa **AGRÍCOLA RINCONES S.A.C**, representada por el gerente general Gonzalo German Aguirre Arriz y la sociedad conyugal conformada por Gonzalo Germán Aguirre Arriz y Janine Belmont Dauelsberg, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de un área 113 261,52 m², ubicado 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° 007-2008/VIVIENDA y 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 07 de mayo de 2021 (S.I.11569-2021), la empresa **Alto Las Viñas S.A.C**, representada por el gerente general Gonzalo German Aguirre Arriz, solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) Copia simple del Certificado Literal de la Partida registral N°21001542 (5 hojas), del 23/11/2020, emitido por la Sunarp; b) Copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral, con Orden N°79560 del 29/09/2010, emitido por la Sunarp (fojas 11); c) Copia simple de Informe Técnico N°11853-2010-SUNARP-Z.R.N°IX/OC, de fecha 07/10/2010, emitido por la Sunarp (fojas 16); d) Copia simple de Certificado de Vigencia del Registro de Personas Jurídicas, de fecha 21/10/2020, emitido por la Sunarp (fojas 22); d) Panel Fotográfico (5 fotos) (fojas 17); e) Copia simple de planos: Plano perimétrico del 07/1999 de un área

de 4,28 ha; Plano Topográfico (AISA-05-TP-01) del 24/04/2021 de un área de 113 261,52 m². y Plano perimétrico (P-01) del 12/2010, de un área de 6,2231 ha. (fojas 4).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del 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 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.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada, emitiendo el Informe Preliminar N ° 0798-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2021 (foja 23), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) se encuentra comprendido en 5 áreas, según detalle siguiente:

Poligonal	Área	CUS	Titular	Partida OR Cañete	Área (m ²) Subtotal	Área (m ²)	(%)
Poligonal 01	01	-	Agrícola Rincones SAC y la sociedad conyugal formado por Gonzalo Aguirre Arriz y Janine Belmont Dauelsberg	21001542	10462.49	10462.49	9.24
	02	28738	Estado-Sbn	02572589	59253.57	59253.57	52.32
	03 (*)	-	terceros	90174770	202.38	412.69	0.17
					210.31		0.19
	04 (*)		sin antecedente registral		498.97	1304.4	0.44
542.8					0.48		
262.63					0.23		
Poligonal 02	05		sin antecedente registral		41828.37	41828.37	36.93
Total						113261.52	100

- ii) Según Catastro Minero del Geovisor Geocatmin, se determina que las áreas 02, 04 y 05, se superpone en ámbito de la Concesión San Francisco de Asis con el Código N° 11008225X01 cuyo titular es UNION ANDINA DE CEMENTOS S.A.A.-UNACEM S.A.A., en estado de titulado, según detalle siguiente:

Área	Concesión	Área (m2)	%
02	San Francisco de Asis (11008225X01)	58708.96	51.83
04		1304.40	1.15
05		41828.37	36.93
Total		101841.73	89.91

- iii) Las áreas 02, 04 y 05, presentan posible superposición el canal de Derivación San Andrés y caminos de vigilancia (bordo) de 3 metros de ancho aprobado por Resolución Administrativa N° 034-2000-AG.IAD.LC/ATDR.MOC, en la condición de bien de dominio hidráulico, por lo que se recomienda su exclusión de ser el caso.
- iv) Según Catastro Rural del Geovisor de SICAR, se determina superposición con las UC 06728 y UC 06705 en ámbito del área 02 y 04 comprendidas en la "poligonal 01", y con la UC 19923 en porporción menor con el ámbito del área 05.
- v) Las áreas 02 y 04 comprendidas en la "poligonal 1" son colindantes con el área inscrita en la partida registral N°21001542 del Registro de Predios de Lima, predio que no es propiedad de la empresa Alto Las Viñas S.A.C, y el área 5 que corresponde a la "poligonal 2" se encuentra separado por el canal de regadío y caminos de vigilancia que constituyen bienes de dominio hidráulico.

9. Que, mediante escritos presentados el 25 de junio del 2021 (S.I. 16083-2021) y 02 de julio del 2021 (S.I. 16753-2021), los administrados rectifican el error material y aclaran que la solicitud es presentada por la empresa Agrícola Rincones S.A.C, representado por el Sr. Gonzalo Germán Aguirre Arriz en calidad de Gerente General, y la sociedad conyugal conformada por Gonzalo Germán Aguirre Arriz y Janine Belmont Dauelsberg, en adelante "los administrados"; asimismo, adjuntan la documentación siguiente: **a)** Copia simple de documentos técnicos, firmado por el Arq. Gustavo Alberto Mora Garrido con CAP 6377 (Inhabilitado) de fecha 22/06/2021; **b)** Plano Perimétrico Polígono 1 (AISA-05-PP-01) y; **c)** Plano Perimétrico Polígono 2 (AISA-05-PP-01).

10. Que, en ese contexto, esta Subdirección elaboro el Informe Preliminar N° 0945-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2021, el que concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

- i) Del contenido de los planos perimétricos presentados se desprende que se está reformulando el área objeto de la solicitud de venta directa a **101 235,60 m²**, compuesta por la **poligonal 1** de **59 348,80 m²** y la **poligonal 2** de **41 886,80 m²**. en adelante "los predios".
- ii) "Los predios", poligonal 1 de 59 348,80 m² y poligonal 2 de 41 886,80 m² que abarca un área de **101 235,60 m²**, se encuentran comprendido en 5 áreas, según detalle siguiente:

Poligonal	N°	CUS	Titular	Partida OR Cañete	Área (m2) Subtotal	Área (m2)	(%)	
Poligonal 01	1	28738	Estado-Sbn	02572589	58250.74	58250.74	57.54	
	2(*)	-	Terceros	90174770	41.48	222.46	0.22	
					180.98			
	3(*)			sin antecedente registral		10.83	875.6	0.86
						94.69		
						360.11		
146.64								
					263.33			
Poligonal 02	4(*)	-	Agrícola Rincones SAC y la sociedad conyugal formado por Gonzalo Aguirre Arriz y Janine Belmont Dauelsberg	21001542	20.19	31.17	0.03	
					10.98			
	5		sin antecedente registral		41855.63	41855.63	41.35	
Total						101235.60	100	

iii) Según Catastro Minero del Geovisor Geocatmin, se determina que las áreas 01, ANDINA DE CEMENTOS S.A.A.-UNACEM S.A.A., en estado de titulado, según detalle siguiente:

Área	Concesión	Área (m2)	%
01	San Francisco de Asis (11008225X01)	57 720,88	51.02
03		875,60	0,86
05		41 855,63	41,35
Total		100 452,11	93,23

iv) Las áreas 01, 03 y 05, presentan posible superposición con el ancho legal de 8 metros de ancho del canal de Derivación San Andrés (cauce y caminos de vigilancia (bordo) de 3 metros de ancho) aprobado por Resolución Administrativa N° 034-2000-AG.IAD.LC/ATDR.MOC, en la condición de bien de dominio hidráulico, por lo que se recomienda su exclusión de ser el caso.

v) Según Catastro Rural del Geovisor de SICAR, se determina superposición con las UC 06728 y UC 06705 en ámbito del área 01 y 03 comprendidas en la "poligonal 01", y con la UC 19923 en proporción menor con el ámbito del área 05, por lo que, de ser necesario, corresponde efectuar las consultas al ente competente a efectos de descartar existencia de derechos otorgados.

vi) Las áreas 01 y 03 comprendidas en la "poligonal 1", no son colindantes con el área inscrita en la partida registral N° 21001542 del Registro de Predios de Lima, propiedad de "los administrados", y respecto del área 5 comprendido en la "poligonal 2", la existencia del canal de regadío y caminos de vigilancia cuyo ancho legal constituye bien de dominio

hidráulico, al colindar por el lado norte de la propiedad de “los administrados”, imposibilita el cumplimiento del requisito de colindancia.

11. Que, en atención a lo señalado, al haberse determinado que el área 02 conformada por 222.46 m² (0.22% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de terceros; el área 04 conformada por 31.17 m² (0.03% de “el predio”) inscrita a favor de “los administrados”; y el área 03 y 05 conformadas por 42 731,23 m² (42.21% de “el predio”), no cuenta con antecedente registral 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^{o1} de “el Reglamento”; no obstante, se solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado de ésta última.

12. Que, en cuanto al área 01 de 58 250,74 m² (57.54% de “el predio”) al haberse determinado que se encuentra inscrita a favor del Estado, corresponde a esta subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello el cumplimiento de los requisitos para la causal de colindancia prevista en el artículo 222° de “el Reglamento”, los que se detalla a continuación:

a) Para el inciso 1): *Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante.*

13. Que, tal como se indicó en el inciso vi) del décimo considerando de la presente Resolución, la propiedad de “los administrados” no colinda con el área 01 que conforma “el predio”, al haberse advertido la existencia del canal de regadío y caminos de vigilancia cuyo ancho legal constituye bien de dominio hidráulico, que al colindar por el lado norte de la propiedad de “los administrados”, imposibilita el cumplimiento del requisito de colindancia; razón por la que corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la Administrada”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal invocada.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar su solicitud de venta directa invocando las causales previstas en el artículo 222° de “el Reglamento” que no se sustenten la colindancia, deberá realizarse la consulta a la entidad competente a fin de descartar superposición con bienes de dominio público hidráulico de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 y el inciso 2 del numeral 3.3. del artículo 3 de “el Reglamento”.

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

17. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal a) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido 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, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG

1Artículo 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.

del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 625-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 901-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la la empresa **AGRÍCOLA RINCONES S.A.C**, representada por el gerente general Gonzalo German Aguirre Arriz y la sociedad conyugal conformada por **Gonzalo Germán Aguirre Arriz y Janine Belmont Dauelserg**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO