

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 878-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A.**, representada por su Gerente General Sr. Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 8 202,27 m², ubicada en Puerto Viejo, altura del km. 71 de la autopista Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 11 de agosto de 2021 (S.I. N° 20938-2021), **SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A.**, representado por su Gerente General Sr. Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa (en adelante "la administrada"), solicita la venta de "el predio" invocando la causal prevista en el numeral 1) del artículo 222 de "el Reglamento", y requiriendo que se le convoque a subasta pública. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) certificado literal de la partida registral N° 21224038 del registro de predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 04); b) certificado literal de la partida registral N° 21273515 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 08); c) plano georreferenciado (fojas 13); d) resolución de gerencia N° 085-2018-MDSA-GDUR, emitido por la Municipalidad distrital de San Antonio el 09 de octubre de 2018 (fojas 14); e) plano de ubicación localización UL-01, suscrito por Teresa Isabel Feijoo Lévano en julio de 2021 (fojas 21); f) plano perimétrico P-01, suscrito por Teresa Isabel Feijoo Lévano en julio de 2021 (fojas 22); f) memoria descriptiva, suscrito por Teresa Isabel Feijoo Lévano el 30 de julio de 2021 (fojas 29).

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 su artículo 222°.

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 por “la administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N.° 01434-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre de 2021 (fojas 25), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en datum WGS 84 consignada en la memoria descriptiva, se verifica que el área gráfica resultante es 8 202,28 m², discrepando con el área solicitada en 0.01 m², encontrándose en el rango de tolerancia permitida, por lo que se procederá a realizar el análisis correspondiente respecto al área de 8 202,27 m².
- ii. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 32), con CUS N° 37649.
- iii. Consultado el Geoportal Geocatmin del Ingemmet, se observa que “el predio” se superpone parcialmente en un área aproximada de 879,54 m² (representa el 10.72 % de “el predio”) con la concesión minera Acarigua 2019-010225319, cuyo procedimiento se encuentra en trámite.
- iv. Se superpone parcialmente en un área de 1 330,41 m² (representa el 16,22 % de “el predio”) con el sitio arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo, declarado mediante Resolución Directoral N° 769 del 07 de abril de 2010.
- v. Según las imágenes satelitales del programa Google Earth de fecha 08 de octubre de 2020, se verifica respecto de “el predio”:

- Por el este, se accede a través de la ruta vecinal LM 839, que cruza por el predio inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales, en la referida partida registral N° 21021538.

- Por el sur, se accede a través de la vía de acceso a Portofino, que cruza por el predio inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales, en la referida partida registral N° 21021538.

- Por el Oeste, se accede a través del predio inscrito a favor de Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A. en la partida N° 21224038 de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX Sede de Lima.

9.- Que, de conformidad con el artículo 21° de la Constitución Política del Perú de 1993 y en el segundo párrafo del artículo 5° concordado con el numeral 6.1) del artículo 6^[1] de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación -Ley N° 28296 publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de 2004, el área de 1 330,41 m² (16,22 %) de “el predio” que se superpone parcialmente con el sitio arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo, constituye un bien de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

10.- Que, siendo el área de 6 871,86 (83.78 %) de “el predio” un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde se evalúe formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “la administrada” pretende acreditar la causal de “Colindancia sin acceso directo” previsto en el numeral 1)^[2] del artículo 222 de “el Reglamento”, debiéndose verificar el cumplimiento de los dos supuestos establecidos en la norma: **a)** el predio estatal no tiene acceso directo; y, **b)** colinda con el inmueble de propiedad del solicitante.

11.- Que, al respecto 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 ese orden de ideas, tal como se indicó en el ítem v) del octavo considerando de la presente resolución y según el panel fotográfico inserto en el Informe Preliminar N° 01434-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte de la imagen N° 3 y 4 que “el predio” presenta acceso directo por el este con la ruta vecinal LM 839 y por el sur con la vía de acceso a Portofino que cruza “el predio”, en consecuencia, la solicitud de venta directa de “la administrada” no cumple con uno de los supuestos establecidos para la causal de venta directa prevista en el literal 1) del artículo 222° de “el Reglamento”, resultando improcedente la solicitud de venta directa de “la administrada”, correspondiendo disponer su archivo una vez consentida la presente resolución.

13.- Que, por otro lado, respecto al requerimiento de subasta pública de “el predio” contenido en el petitorio, es pertinente mencionar que de acuerdo con el numeral 219.1 del artículo 219 ° de “el Reglamento” la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas cuando el predio es de propiedad del Estado; y, si bien el impulso del trámite de venta por subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta, toda vez que la subasta es un procedimiento de oficio y no a pedido de parte, por lo que no resulta posible atender este extremo del petitorio en la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 932-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 1240-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2021.

^[1] Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado.

^[2] Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

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

1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en

consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A.**, representado por su Gerente General Sr. Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- 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