

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0528-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 877-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A.**, representado por su Gerente General, Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 37 715,39 m², ubicado en Puerto Viejo, altura del Km.72 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 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 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "el ROF"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI"), es la unidad orgánica responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

3. Que, mediante escrito presentado el 11 de agosto del 2021 (S.I. N° 20937-2021), la **SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A.**, representado por su Gerente General, Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa (en adelante "la administrada"), solicita la venta por subasta pública de "el predio" y subordinadamente requiere la venta directa de "el predio" sustentando su requerimiento en la causal 5) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** partidas registrales Nros. 21224038, 21273615 y 21273614 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 5); **b)** Resolución de Gerencia N° 085-2018-MDSA-GDUR emitido por la Municipalidad distrital de San Antonio el 9 de octubre del 2018 (fojas 23); **c)** plano perimétrico (fojas 27); **d)** plano de ubicación y localización (fojas 28); y, **e)** memoria descriptiva (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 de 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”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; así como, en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, 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, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada, emitiendo los Informes Preliminar Nros 1314 y 1419-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de septiembre del 2022 y 4 de octubre del 2022 (fojas 90), el que concluye respecto del área solicitada, entre otros, lo siguiente:

- i) Recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37649.
- ii) 11 617,54 m² (representa el 30,80 % de “el predio”) recae sobre el humedal Costero Puerto Viejo declarado como zona de reserva mediante Resolución Ministerial N° 064-2008-AG del 31 de enero del 2008.
- iii) 33 309,33 m² (representa el 88,32 % de “el predio”) recae sobre la concesión minera ACARIGUA 2019 – 010225319 (vigente), cuyo procedimiento se encuentra en trámite.
- iv) 2 028,72 m² (representa el 5,38 %) y 493,39 m² (representa el 1,31 %) se encuentra afectado por el derecho de vía colectora y del derecho de vía del trazo del camino vecinal LM 839 del acceso del balneario de Puerto Viejo.
- v) “La administrada” señalada que es propietaria de las partidas registrales Nros. 21273614 y 21273615 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, sin embargo, considerando la aprobación de la proyección de la vía colectora con una sección vial normativa de 25,00 metros, bien de dominio público, por lo tanto, no factible de ser dispuesto ya que no se configura el factor de la colindancia, lo cual está condicionado por la información que debe ser solicitada a la Municipalidad distrital de San Antonio.
- vi) No presento el certificado de zonificación y parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación, sin embargo, revisado la Ordenanza N° 23-2020-MPC, que aprueba el procedimiento de planteamiento integral con fines anexión al área urbana y asignación de zonificación y vías primarias de la Municipalidad provincial de Cañete, se verifica que la misma no cuenta con especificaciones sobre el área mínima del lote

normativo ni información sobre vías, por lo que no es posible determinar si “el predio” posea un área menor al lote normativo.

10. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección a fin de determinar la colindancia de la propiedad de “la administrada” con “el predio”, se procedió a realizar las siguientes consultas:

- ✓ Mediante Oficio N° 4808-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre del 2021 (fojas 95), reiterado mediante los Oficios Nros. 5200-2021/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2021 y 1749-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo del 2022 (fojas 100), esta Subdirección solicitó información a la Municipalidad distrital de San Antonio, a fin de que nos informe si “el predio” recaería dentro de vías proyectadas y/o aprobadas; y, de ser el caso, precisar el porcentaje de superposición de la vía con éste. En atención a ello, mediante Carta N° 077-2022-ACHF-GDUR-MDSA presentado el 15 de junio del 2022 (S.I N° 15784-2022), la referida entidad nos adjunta el Informe N° 385-2021-MDSA-GDUR/SGOPCHU-BBACH del 22 de noviembre del 2021, en el cual informa lo siguiente: **a)** 18 760,52 m² (49,742 %) se superpone con la vía colectora; **b)** 23 177,93 m² (61,45 %) se superpone con el perímetro del pasaje cultural “los Humedales de Puerto Viejo”, conforme la Resolución Directoral N° 000234-2021-DGPC/MC; y, **c)** 14 537,46 m² (38,55 %) se superpone con un polígono del predio que viene ocupando la Municipalidad con fines de uso público para el establecimiento vehicular; asimismo nos adjunta el plano perimétrico-localización.
- ✓ Mediante Oficio N° 4277-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2022 (fojas 105), esta Subdirección informó a la Municipalidad distrital de San Antonio, que el plano perimétrico que remitió se encuentra mal escaneado imposibilitando la visualización del mismo, como la determinación del área y porcentaje de superposición de la vía, por lo tanto, se solicita anexar documentación técnica del plano perimétrico – ubicación de “el predio”. En atención a ello, mediante Carta N° 0141-2022-ACHF-GDUR-MDSA presentado el 20 de diciembre del 2022 (S.I N° 34143-2022), la referida entidad nos adjunta el plano perimétrico-localización de las superposiciones existentes.

11. Que, en atención a la información proporcionada por la Municipalidad distrital de San Antonio, esta Subdirección procedió a emitir los Informes Preliminares Nros. 00084-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero del 2023 y N° 00192-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero del 2023 (fojas 120), en el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 1 648,16 m² (representa el 4,40 % de “el predio”) se superpone con vía colectora
- ii) 12 618,88 m² (representa el 33,46 % de “el predio”) se superpone con vía colectora y con el perímetro del pasaje cultural “los Humedales de Puerto Viejo”, conforme la Resolución Directoral N° 000234-2021-DGPC/MC.
- iii) 14 427,99 m² (representa el 38,25 % de “el predio”) se superpone con el perímetro del pasaje cultural “los Humedales de Puerto Viejo”, conforme la Resolución Directoral N° 000234-2021-DGPC/MC.
- iv) 9 010,33 m² (representa el 23,89 % de “el predio”) se encuentra libre de afectaciones, asimismo cabe mencionar que la superposición con la vía colectora hace imposible el cumplimiento de uno de los requisitos de la causal de venta directa invocada 5), toda vez que rompe con la continuada de “el predio” con la propiedad de “la administrada”.

12. Que, respecto al área descrita en el ítem i) del considerado precedente, esta se encuentra inscrito a favor del Estado; el cual a su vez constituye una vía colectora, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, motivo por el cual la referida área no puede ser objeto de acto de disposición alguno. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”², sobre el cual esta Superintendencia no puede realizar acto de disposición alguno.

¹ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² 2. Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de

13. Que, respecto al área descrita en el ítem ii) del décimo primer considerando de la presente Resolución, que si bien se encuentra inscrito a favor del Estado esta constituye una vía colectora, constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; así mismo se superpone con el pasaje cultural “los Humedales de Puerto Viejo”, declarado como integrante del patrimonio cultural de la nación mediante Resolución Directoral N° 000234-2021-DGPC/MC, por lo que constituye un bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21 de la Constitución de 1993³, concordado con los artículos II y III⁴ del Título Preliminar de la Ley N° 28296 - Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; motivo por el cual la referida área no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

14. Que, respecto al área descrita en el ítem iii) del décimo primer considerando de la presente Resolución, que si bien se encuentra inscrito a favor del Estado esta se superpone con el pasaje cultural “los Humedales de Puerto Viejo”, declarado como integrante del patrimonio cultural de la nación mediante Resolución Directoral N° 000234-2021-DGPC/MC, por lo que constituye un bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21 de la Constitución de 1993⁵, concordado con los artículos II y III⁶ del Título Preliminar de la Ley N° 28296 - Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; motivo por el cual la referida área no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

15. Que, respecto al área descrita en el ítem iv) del décimo primer considerando de la presente Resolución, corresponde que ésta Subdirección que evalúe la procedencia del petitorio, toda vez que se determinó que es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, teniendo en cuenta para ello el cumplimiento de los requisitos para la causal de colindancia prevista en el inciso 5) del artículo 222° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.6 de “la Directiva N° DIR0002-2022/SBN”: **a)** que el predio estatal tenga una dimensión inferior a la establecida en el lote normativo mínimo; y, **b)** la colindancia al predio estatal que desea comprar.

16. Que, en el presente caso, se ha determinado técnicamente en el ítem iv) del décimo primer considerando, que la superposición con la vía colectora hace imposible el cumplimiento de uno de los requisitos de la causal de venta directa invocada 5), toda vez que rompe con la continuada de “el predio” con la propiedad de “la administrada”; en consecuencia, no cumple con el elemento de la colindancia con el inmueble de propiedad de solicitante.

17. Que, en tal sentido; corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por “la administrada” al haberse determinado que: **a)** el 76,11 % constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible y **b)** el 23,89 % no cumple con el elemento de la colindancia con el inmueble de propiedad de solicitante; debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

³ Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

⁴ Artículo II.- Definición Se entiende por bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación toda manifestación del quehacer humano -material o inmaterial- que por su importancia, valor y significado paleontológico, arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, militar, social, antropológico, tradicional, religioso, etnológico, científico, tecnológico o intelectual, sea expresamente declarado como tal o sobre el que exista la presunción legal de serlo. Dichos bienes tienen la condición de propiedad pública o privada con las limitaciones que establece la presente Ley.

Artículo III.- Presunción legal Se presume que tienen la condición de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, los bienes materiales o inmateriales, de la época prehispánica, virreinal y republicana, independientemente de su condición de propiedad pública o privada, que tengan la importancia, el valor y significado referidos en el artículo precedente y/o que se encuentren comprendidos en los tratados y convenciones sobre la materia de los que el Perú sea parte.

⁵ Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

⁶ Artículo II.- Definición Se entiende por bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación toda manifestación del quehacer humano -material o inmaterial- que por su importancia, valor y significado paleontológico, arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, militar, social, antropológico, tradicional, religioso, etnológico, científico, tecnológico o intelectual, sea expresamente declarado como tal o sobre el que exista la presunción legal de serlo. Dichos bienes tienen la condición de propiedad pública o privada con las limitaciones que establece la presente Ley.

Artículo III.- Presunción legal Se presume que tienen la condición de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, los bienes materiales o inmateriales, de la época prehispánica, virreinal y republicana, independientemente de su condición de propiedad pública o privada, que tengan la importancia, el valor y significado referidos en el artículo precedente y/o que se encuentren comprendidos en los tratados y convenciones sobre la materia de los que el Perú sea parte.

18.Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

19.Que, por otro lado, respecto a su petitorio de venta por subasta pública, es preciso indicar que el numeral 219.1 del artículo 219° de “el Reglamento” prescribe que 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, señalando además que el impulso del trámite de venta por subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, sin que ello obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta. En ese sentido, la venta por subasta pública es un procedimiento de oficio y no a pedido de parte.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 0572-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0609-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A**, representado por su Gerente General, Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI