

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0024-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de enero del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 932-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AGRÍCOLA RINCONES S.A.C**, debidamente representado por su Gerente General Gonzalo Germán Aguirre Arriz y la sociedad conyugal conformada por **GONZALO GERMÁN AGUIRRE ARRIZ** y **JANINE BELMONT DAUELSBERG**, sobre la **VENTA DIRECTA** de un predio de 57 938,78 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado esta Superintendencia en la partida registral N° 21311666 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, y signado con el CUS N° 183439 (en adelante "el predio"); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley N° 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA

2. Que, mediante escrito presentado el 20 de julio del 2021 (S.I. N° 19224-2021) **AGRÍCOLA RINCONES S.A.C**, debidamente representado por su Gerente General Gonzalo Germán Aguirre Arriz y la sociedad conyugal conformada por **GONZALO GERMÁN AGUIRRE ARRIZ Y JANINE BELMONT DAUELSBERG** (en adelante "los administrados") solicitan la venta directa de un área de 58 834,00 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete, departamento de Lima (en adelante "el área solicitada"), invocando el literal 1) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1 al 4). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plano perimétrico de julio de 1999 (fojas 5); **b)** plano perimétrico (fojas 6); **c)** partida registral N° 21001542 del Registro

de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 7 al 11); **d)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Cañete 14 de octubre del 2010 (fojas 12 y 13); **e)** plano de consulta (fojas 15); **f)** informe técnico N° 11853-2010-SUNARP-Z.R.N° IX/OC del 7 de octubre del 2010 (fojas 16 al 21); y, **g)** certificado de vigencia emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Cañete 26 de octubre del 2020 (fojas 22 y 23).

**3.** Que, es preciso señalar 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los Artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y 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”).

**4.** Que, el numeral 6.3) de “la Directiva” 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 esta subdirección procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva”.

**5.** Que, el numeral 5.8) de “la Directiva” 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.

**6.** Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del Artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia solo 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.

**7.** 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.

**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 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.

#### ***Respecto a la calificación Formal***

**9.** Que, se efectuó el diagnóstico técnico, el cual fue registrado en el Informe Preliminar N° 1263-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre del 2021 (fojas 24 al 32), en el que concluye respecto del “área solicitada”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en datum WGS84, consignadas en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante es 58 833,98 m<sup>2</sup>, existiendo discrepancia con el área solicitada en 0,02 m<sup>2</sup>, dicha diferencia se encuentra dentro de las tolerancias catastrales
- ii)** Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 02572589 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 28738; siendo que de su revisión no se advierte en el rubro de carga y gravámenes actos inscritos que afecten “área solicitada”.

- iii) La propiedad de “los administrados” inscrita en la partida registral N° 21001542 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, colinda con el “área solicitada”, sin embargo, existe una separación por una franja de un terreno irregular de 1,71 m<sup>2</sup> con un ancho no mayor a 0,0118 cm, dicha franja de terreno se encuentra en el ámbito del área remanente inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 02572589 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete; al respecto se infiere que dicha franja se debe a las imprecisiones gráficas en la base registral dada, que las poligonales matrices han sido representadas gráficamente y muchos casos no se encuentran acorde con la información obrante en los asientos registrales;
- iv) Consultada el Geovisor del ANA, se advierte que “área solicitada”, colinda con el canal de Derivación San Andrés, con una sección legal de 8,00 metros de ancho que comprende, 2,00 m de ancho del cauce y 3,00 metros de ancho en ambas márgenes, destinado a caminos de vigilancia (bordo), de conformidad con lo dispuesto por Resolución Administrativa N° 034-2000-AG.IAD.LC/ATDR.MOC del 15.09.2000.

Al respecto, el plano perimétrico presentado por “el administrado” grafica el trazo del canal de regadío y una faja de terreno paralelo al cauce del dicho canal de regadío, de lo cual se desprende, que ha excluido la sección legal de 8.00 metros, en ese sentido, de ser necesario se deberá verificar en campo dicha exclusión en la etapa que corresponda

- v) El área solicitada no cuenta con acceso directo a una vía de uso público; y,
- vi) El área de 58 194,55 m<sup>2</sup> (representante 98,91 %) recae en ámbito de concesión San Francisco de Asís con código N° 11008225X01, cuyo titular es Unión Andina de Cementos S.A.A., en estado titulado.
- vii) Consultada el Catastro rural del Geovisor de SICAR, se observa que las UC 06728 (total) y UC 06705 (parcial), recaen en ámbito del “área solicitada”, en ese sentido, a efectos de descartar la existencia de títulos no inscritos, corresponde efectuar la consulta al ente competente.

10. Que, mediante Oficio N° 3885-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre del 2021 (fojas 37) esta Subdirección solicito información a la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastral Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, a fin de que nos informe respecto a los predios agrícolas con Unidades Catastrales Nros. 06728 y 06705 (estado actual del procedimiento). Si se viene tramitando o evaluando actualmente alguna solicitud relacionada con “área solicitada”, y si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización de la propiedad rural, lo cual fue comunicado a “los administrados” mediante Oficio N° 3897-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre del 2021 (fojas 39). En atención a ello, mediante Oficio N° 1490-2021-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR/DG presentados el 22 y 23 de septiembre del 2021 (S.I N° 24870-2021 y 25016-2021) (fojas 41), la referida entidad nos adjunta el Informe N° 00193-2021-MIDRAGRI-DVPSDA/DIGESPACR/KACH del 16 de septiembre del 2021, el cual concluye que el polígono en consulta se encuentra sobre información de catastro rural (UC. 06705 y 06728), además también que se deberá solicitar al Gobierno Regional de Lima esto debido a que es esta entidad pública que cuenta con las facultades para las actividades de saneamiento físico legal y titulación de predios en el ámbito rural.

11. Que, en atención a lo indicado en el ítem vii) del considerando precedente, mediante Oficio N° 4102-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre del 2021 (fojas 48 y 49), reiterado mediante Oficios Nros. 4693-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre del 2021 y 5167-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de diciembre del 2021, se solicitó información a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, acerca del estado de los predios agrícolas con Unidades Catastrales Nros. 06705 y 06728, además que indique si viene tramitando o evaluando actualmente alguna solicitud en el área solicitada de acuerdo a sus competencias, y si se encuentra bajo su competencia o incluido en algún proceso de formalización de la propiedad rural. En atención a ello, mediante Oficio N° 831-2021-GRL/GRDE/DIREFOR presentado el 9 de diciembre del 2021 (S.I N° 31754-2022, 31758-2021 y 33342-2021) (fojas 62, 70 y 82), la referida entidad, nos adjunta el Informe N° 052-2021-RESCLS del 27 de octubre del 2021, en el cual indica, entre otros, que las referidas unidades catastrales se encuentran catastradas; y, el área solicitada

se superpone con la Comunidad Campesina de Chilca, Santa Cruz de Flores y San Antonio con ficha N° 2405, con un área de 0,18885 has.

**12.** Que, mediante Oficio N° 5378-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre del 2021 y reiterado mediante Oficio N° 187-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero del 2022 (fojas 78), esta Subdirección solicito información a la Dirección General de Derecho de los Pueblo Indígenas del Ministerio de Cultura, a fin de nos informe si ha identificado en propiedad, posesión o uso tradicional de Comunidades Campesinas o Nativas reconocidas, y las áreas materia de procedimiento de saneamiento físico legal a favor de Comunidades Campesinas o Nativas reconocidas que puedan verse afectas en el presente procedimiento administrativo, indicando cuales son las restricciones que existen para actos de disposición. En atención a ello, mediante Oficio N° 000014-2022-DGPI/MC presentado el 24 de enero del 2022 (S.I N° 01532-2022) (fojas 92) la referida entidad nos informa que mediante el Oficio N° 00010-2022-DGPI/MC del 14 de enero del 2022 (S.I N° 00928-2022), se dio atención a lo solicitado, indicando que se ha identificado superposición con la comunidad campesina Chilca, asimismo manifiesta que que, entre otros, la señalada comunidad no ha sido identificada como parte de algún pueblo indígena u originario, se recomienda deberá evaluar la realización de un trabajo de campo con el propósito de contar con información (social, cultural y espacial) suficiente, confiable y actualizada sobre el ejercicio de derechos de los pueblos indígenas u originarios en los ámbitos considerados.

**13.** Que, en tal contexto, mediante Oficio N° 2127-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2022 (fojas 110 y 111), se hizo de conocimiento de “los administrados” que mediante Oficio N° 931-2021-GRL/GRDE/DIREFOR, presentado el 30 de diciembre del 2021 (S.I N° 33342-2021) el cual adjunta el Informe N° 052-2021- RESDLS emitido por la Subdirección de Catastro y Cartografía, el cual concluye que se superpone con la Comunidad Campesina de Chilca – Ficha N° 2405, en un área de 0,18885 ha., corroborado con Oficio N° 000010-2022-DGPI/MC presentado el 17 de enero del 2022 (S.I N° 00928-2022), sin embargo según diversos informes técnicos de la Oficina de Catastro de SUNARP, no es posible definir los linderos perimétricos del ámbito inscrito, dado que en el Título Archivado N° 873 del 06/07/1907, que sustenta la inscripción de dominio no obra plano alguno, siendo su ubicación en la base gráfica de SUNARP de carácter referencial, asimismo se le puso en conocimiento que parte del área solicitada recae en ámbito de concesión San Francisco de Asís con código N° 11008225X01, cuyo titular es Unión Andina de Cementos S.A.A., en estado titulado.

**14.** Que, asimismo en el referido documento se le comunicó a “los administrados”, entre otros, lo siguiente: **i)** por lo que a fin de cumplir con el requisito de la causal invocada (colindancia), esta Subdirección procedió hacer los ajustes técnicos respecto a la ubicación del predio, respecto de un área resultante de 58 718,50 m<sup>2</sup>, para lo cual se solicita muestre su conformidad a la documentación técnica que se adjunta al presente documento; y, **ii)** deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, siendo notificado vía correo electrónico el 28 de junio del 2022.

**15.** Que, mediante escrito presentado el 16 de junio del 2022 (S.I. N° 15984-2022) (fojas 94 y 95), “los administrados”, solicitan la continuación del procedimiento de venta directa. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** título archivado (foja 99); **b)** título de propiedad N° G.0325/78-DL.19977 emitido por el Ministerio de Agricultura (fojas 100 al 102); y, **c)** Resolución Directoral N° 1273-78-DGRA/AR emitida por la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural el 13 de junio de 1978 (fojas 103 al 105).

**16.** Que, mediante el escrito presentado el 1 de julio del 2022 (S.I N° 17343-2022) (fojas 114), “los administrados” muestran su conformidad de la documentación técnica adjuntada en “el Oficio” y así mismo adjuntan la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales.

**17.** Que, en virtud a la información proporcionada por las diversas entidades, así como la conformidad de la documentación técnica adjuntada en “el Oficio” respecto del área propuesta de 58 718,50 m<sup>2</sup> (en adelante “el área propuesta”), se procedió a ampliar el Informe de Preliminar N° 1263-2021/SBN-DGPE-SDDI, emitiéndose el Informe de Preliminar N° 0852-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio del 2022 (fojas 128 al 133), en donde se advierte respecto del “área propuesta” lo siguiente:

- i. Se descarta que las Unidades Catastrales Nros. 06705 de un área de 3,4948 Ha (titular a Eugenio Rodríguez) y 06728 de un área de 0,4464 Ha (titulares a Nilda Yobana Tomás Francia y Esteban Rolando Arias Espichan), superpuesta con el área propuesta, se encuentren en proceso de saneamiento físico legal, de conformidad con lo señalado en el Informe N° 052-2021-RESDLS de la Subdirección de Catastro y Cartografía del Gobierno Regional de Lima;
- ii. Se desestima superposición parcial con terrenos de la Comunidad Campesina de Chilca– Sector La Palapa y Espitia, Santa Cruz de Flores y San Antonio inscrita en el Tomo 78 Fojas 45 que continúa en la Ficha 2405 - partida registral N° 90025368, advertido en el Informe N° 052-2021-RESDLS, dado que, su ámbito y ubicación en la Base gráfica registral – SUNARP es de carácter referencial, al constatar que en el Título Archivado N° 873 del 06/07/1907, que sustenta la inscripción de dominio no obra plano alguno que sustenten fehacientemente la existencia de superposición con propiedad estatal inscrita en la partida registral N° 02572589 (CUS 28738) en cuyo ámbito se encuentra el área propuesta;
- iii. “Los administrados” acreditan propiedad del terreno inscrito en la partida registral N° 21001542 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, la misma que colinda con el área propuesta;
- iv. El área propuesta, no cuenta con acceso directo a una vía de uso público y es colindante por el oeste con terreno inscrito a favor de “los administrados” en la partida registral N° 21001542 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, por lo que cumple con los requisitos de la causal invocada de venta directa.

**18.** Que, en consecuencia, mediante Informe de Brigada N° 00613-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio del 2022 (fojas 134 al 139), se concluyó lo siguiente: **i)** el área de 58 718,50 m<sup>2</sup> constituye un bien de titularidad del Estado; **ii)** “los administrados” han cumplido con acreditar formalmente los requisitos detallados en el literal 1) del artículo 223° de “el Reglamento” y, **iii)** corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente del área propuesta.

#### ***Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento***

**19.** Que, como producto de la inspección técnica efectuada por los profesionales de esta subdirección el día 18 de julio del 2022, los profesionales de esta subdirección realizaron la inspección técnica del área de 58 582,88 m<sup>2</sup>, dentro del cual se encuentra “el área propuesta”, encontrándose recogida en la Ficha Técnica N° 0089-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto del 2022 (foja 147 y 148), en la que se constató lo siguiente:

- i) A partir del polígono establecido en gabinete para el procedimiento, se reformuló al área de 58 582,88 m<sup>2</sup>, el cual que forma parte de la propiedad del Estado (P.E. N° 02572589 – O.R. Cañete) emplazada en mayor parte sobre la ladera del cerro cercana a parcelas agrícolas, delimitada por el norte por la sección de seguridad de un canal, por el este con propiedad privada, por el oeste con la propiedad de los administrados y por el sur con el límite del área solicitada, sobre el cual se realizó la evaluación, verificando que el área mantiene colindancia con la propiedad de “los administrados”, quienes además mantiene el control y custodia del área solicitada.
- ii) “Los administrados” han contratado a un vigilante, quien se encuentra instalado en el extremo sureste (ingreso), con lo que se corrobora que mantienen el control y custodia.
- iii) Como resultado de la evaluación de la situación física, se han definido 2 parcelas (área 1 y área 2) con las siguientes características:
  - El área 1 de 53 378,28 m<sup>2</sup>: que se encuentra desocupado en su mayor parte, apreciando solo a la ocupación del vigilante contratado por “los administrados”, instalado en el extremo sureste, sobre una extensión aproximadamente de 1 500,00 m<sup>2</sup>; respecto al área 1 está se encuentra emplazada en la ladera del cerro (50 % de fuerte pendiente – 50 % de pendiente suave a regular) delimitado en la parte superior por un canal de agua en actividad y su franja de seguridad; guarda colindancia con la propiedad los administrados, además no tiene acceso

directo a vía pública y por sus características físicas constituye una prolongación del predio colindante de los administrados.

- El área 2 de 5 204,60 m<sup>2</sup>: terreno libre de instalaciones u ocupaciones, sobre el cual se evidencia un camino afirmado que únicamente es utilizado por “los administrados” y que se prolonga solo hasta en el ámbito de su propiedad; en estos términos, no se han identificado elementos que lo cataloguen como vía pública, esta sección colinda por el oeste con la propiedad de los administrados y por el este con un terreno plano que lo comunica con una vía pública, no obstante, en estricto no tiene acceso directo a ésta.

**20.** Que, respecto al área 1 y el área 2, esta Subdirección a fin de evaluar la solicitud de venta directa de “los administrados”, procedió a evaluar en conjunto ambas áreas.

**21.** Que, a efectos de continuar con la evaluación del presente procedimiento, se emitió el Informe Preliminar N° 01024-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto del 2022 (fojas 150 al 157), en el cual se concluyó - entre otros - lo siguiente:

- i) Se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de colindancia sin acceso directo de la causal 1) de venta directa presentada “los administrados”, respecto del “área propuesta”, el mismo que forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 02572589 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 28738.
- ii) Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo que antecede, procesada la información recogida en la inspección técnica y contrastada en gabinete, se ha determinado una poligonal que encierra un área de 58 582,88 m<sup>2</sup>, resultado de excluir una franja de terreno de 1 115,96 m<sup>2</sup> (1,90 %) paralelo al canal de regadío San Andrés, a efectos de garantizar que no se está afectando bien de dominio público hidráulico (camino de vigilancia) e incorporar un área de 917,07 m<sup>2</sup> para su mejor aprovechamiento<sup>1</sup>, ubicada en el extremo del lindero éste
- iv) Respecto al área de 58 582,88 m<sup>2</sup>, según características físicas se encuentra conformada por dos sectores, área 1 de 53 378,28 m<sup>2</sup>, emplazada en la ladera del cerro (50 % de fuerte pendiente – 50 % de pendiente suave a regular) y desocupado en su mayor parte, y el área 2 de 5 204,60 m<sup>2</sup>, sobre el cual se evidencia un camino afirmado cuyo trazo es paralelo al lindero sur, que es de uso exclusivo de “los administrados” y que se prolonga solo hasta el ámbito de su propiedad, asimismo, se aprecia una acequia sin canalizar paralelo al trazo del camino.
- v) Se recomienda evaluar la exclusión del “área 2” de 5 204,60 m<sup>2</sup>, con la finalidad de preservar el dominio del Estado sobre el camino existente que a futuro en un proceso de expansión urbana podría articularse a una red vial y adquirir una finalidad pública.

**22.** Que, mediante escrito presentado el 24 de agosto del 2022 (S.I N° 22303-2022) (fojas 158), “los administrados” solicitan se desestime la recomendación de excluir el área 2 del pedido de venta directa ya que el sustento de que una futura expansión urbana no es aplicable en este caso.

**23.** Que, por otro lado, es pertinente mencionar que corresponde a esta Superintendencia continuar con la calificación sustantiva del presente procedimiento, siendo que la posesión de “el área propuesta”, no reúne los requisitos del artículo 11° y 24°, del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> 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

Artículo 11. Funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades

8. Aprobar los actos de saneamiento, adquisición y administración de sus predios, organizando los expedientes sustentatorios correspondientes, procurando el mejor aprovechamiento económico y social de los mismos

**24.** Que, mediante documento presentado el 30 de agosto del 2022 (S.I N° 22765-2022), (fojas 162), “los administrados” nos informan respecto a la acequia paralela al trazo del camino a la cual le corresponde un camino de vigilancia de 1.50 m<sup>2</sup>, asimismo nos adjunta la Carta N° 007-2022/JUSHMMO-C/CUSH.S.A. emitida por la Junta de Usuarios del Subsector Hidráulico San Andrés el 26 de agosto del 2020 (fojas 163) y la Resolución Administrativa N° 106-2008-GRL-DRA.L/ATDR.MOC emitida por la Administración Técnica del Distrito de Riego Mala -Omas Cañete el 15 de agosto del 2008 y el Anexo N° 01 (fojas 164 y 165).

**25.** Que, en tal contexto, de acuerdo a lo indicado en el ítem iii) del vigésimo considerando, esta Subdirección solicitó información a la Administración Local de Agua Mala Omas – Cañete – ALA, a fin de determinar el ancho del camino de vigilancia de la acequia que es colindante por el sur con el área 2, para lo cual se adjuntó documentación técnica, la Resolución N° 034-2000-AG-UAD.LC/ATDR.MOPC del 15 de septiembre del 2000 y la Resolución Administrativa N° 106-2008-GRL-DRA.L/ATDR.MOC del 15 de agosto del 2008. En atención a ello mediante correo institucional de fecha 5 de septiembre del 2022, el Técnico Especialista del ALA Ing. Jorge Castañeda Ramírez de la referida entidad, nos informa que no se visualiza infraestructura hidráulica alguna, sin embargo, la Junta de Usuarios del Sector Hidráulico Menor Cañete Clase “A”, es la responsable de la operación y mantenimiento de la Infraestructura Hidráulica en su ámbito. En atención a ello, la referida entidad no informa, entre otros, respecto al canal paralelo de la propiedad, constituye un canal de 2do Orden y 3er Orden del CD (canal de derivación) San Andrés, es de 1.50 mts. de ancho de servidumbre de riego (canal de vigilancia), información corroborada mediante la Carta N° 007-2022/JUSHMMO-C/CUSH.SA. Cabe precisar que, la información proporcionada por el ALA y la Junta de Usuarios de Mala Omas, ha sido incorporada al presente procedimiento mediante el Memorando de Brigada N° 1170-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre del 2022 (fojas 166 y 167).

**26.** Que, en virtud a la información proporcionada por la Junta de Usuarios de Mala Omas, así como a fin de corregir el error material en el cálculo, se procedió con ampliar el Informe Preliminar N° 1024-2021/SBN-DGPE-SDDI, emitiendo el Informe de Preliminar N° 1116-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre del 2022 (fojas 176 al 178), en donde se advierte respecto del área propuesta lo siguiente:

- i)** Se advierte un error material en el cálculo del área a excluir colindante al canal de regadío, la misma que es de 1 052,69 m<sup>2</sup> (1,79 %); en tal sentido, de la exclusión del área de 1 052,69 m<sup>2</sup> y la incorporación del área de 917,07 m<sup>2</sup>, se obtiene una variación de 135,62 m<sup>2</sup> entre el área propuesta (58 718,50 m<sup>2</sup>) y el área determinada en la inspección de campo 58 582,88 m<sup>2</sup>.
- ii)** Área 1 de 53 378,28 m<sup>2</sup>, emplazada en la ladera del cerro (50 % de fuerte pendiente – 50 % de pendiente suave a regular) y desocupado en su mayor parte.
- iii)** Área 2 de 5 204,60 m<sup>2</sup>, sobre el cual se evidencia un camino afirmado cuyo trazo es paralelo al lindero sur, que es de uso exclusivo de “los administrados” y que se prolonga solo hasta el ámbito de su propiedad, asimismo, una acequia sin canalizar paralelo al trazo del camino.
- iv)** Se determinó que el área afectada por el camino de vigilancia de la acequia sin canalizar paralelo al trazo del camino corresponde a un área de 644,10 m<sup>2</sup>, por lo tanto, excluyendo esta cantidad quedaría un área sin afectación de 57 938,78 m<sup>2</sup> (“el predio”).

**27.** Que, en tal contexto, a través del Oficio N° 03351-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de septiembre de 2022 (fojas 179), esta Subdirección solicitó a “los administrados” brindar su conformidad de continuar con el procedimiento de venta directa de “el predio”, reformulando de esta manera el área propuesta, el cual ha sido obtenida producto del levantamiento en la inspección técnica realizada en campo así como la información proporcionada por la Junta de Usuarios de Mala

Omas, para tal efecto, se le otorgó un plazo de siete (07) días hábiles, más el término de la distancia un (01) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, bajo apercibimiento de declararse improcedente su solicitud, siendo notificado vía Courier el 29 de septiembre del 2022.

**28.** Que, mediante el documento presentado el 22 de septiembre del 2022 (S.I N° 25174-2022) (fojas 182 al 183), “los administrados” dentro del plazo otorgan su conformidad de continuar el procedimiento de venta directa respecto de “el predio”, el cual se encuentra inscrito a favor del Estado y es de libre disponibilidad.

**29.** Que, por otro lado se advierte que en el asiento D00001 del rubro de Gravámenes y Cargas de la partida registral N° 21001542 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, inscrita a favor de “los administrados” una anotación preventiva, de un contrato de opción a favor de Los Portales S.A., por el precio de venta de US\$ 645,137,38 dólares americanos, teniendo como plazo de 180 días contados a partir de la suscripción de la presente escritura pública (21.07.2019), así consta de la escritura pública de fecha 30.06.2023. En atención de ello, teniendo en cuenta que lo señalado en el párrafo precedente y a fin de determinar con precisión el plazo de la opción de compra esta Subdirección mediante Oficio N° 5747-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre del 2023, solicitó a “los administrados” presenten el título archivado a fin de determinar con certeza el plazo de la opción de compra, el cual fue notificado en su casilla electrónica el 23 de diciembre del 2023, según el acuse de recibo.

**30.** Que, mediante escrito presentado el 4 de enero del 2024 (S.I N° 00179-2024), “los administrados” dentro del plazo solicitan la continuación del procedimiento de venta directa, asimismo adjuntan la rectificación del asiento del contrato de opción el cual establece que son 180 días contados a partir de la suscripción de la escritura pública (31.07.2023), teniendo como fecha de vencimiento el 27 de enero del 2024.

**31.** Que, mediante escrito presentado el 11 de enero del 2024 (S.I N° 00806-2024), “los administrados” solicitan que se continúe con el proceso de venta directa, asimismo indican que declinaron la opción de compra con la empresa Los Portales S.A., por motivos personales y empresariales.

**32.** Que, es preciso mencionar que el artículo 1419° del Código Civil establece que contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no. En ese sentido si bien no se ha vencido el plazo, “los administrados” han manifestado que declinaron la opción de compra con la empresa Los Portales S.A., por lo que en virtual del principio de presunción de veracidad<sup>3</sup> establecido en el inciso 1.7 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 “Ley de Procedimiento Administrativo General” aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, dicho contrato de opción no se procederá a concretar por lo que “los administrados” mantendría la propiedad de la partida registral N° 21001542 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, por lo que se cumpliría con los requisitos establecidos para la causal invocada.

**33.** Que, mediante el Informe de Brigada N° 00882-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre del 2022 (fojas 190 al 194), esta Subdirección realizó la calificación sustantiva favorable, habiéndose verificado que “los administrados” cumplieron con acreditar fehacientemente el cumplimiento de los requisitos que exige la causal de venta invocada, los mismos que deben concurrir de manera conjunta, siendo éstos los siguientes:

***Sobre la titularidad del predio materia de venta directa:***

“El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 21311666 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, y signado con el CUS N° 183439.

---

<sup>3</sup> 1.7. Principio de presunción de veracidad. - En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario.

### ***Sobre la Libre disponibilidad del predio materia de venta directa:***

De acuerdo con lo señalado en el Informe de Brigada N° 00882-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre del 2022, se concluye que “el predio” constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado.

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

#### ***a) Colindancia con el predio de propiedad del solicitante:***

Respecto de la titularidad del predio colindante, se verifica que este se encuentra inscrito, en la partida registral N° 21001542 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete a favor de “los administrados”.

#### ***b) Cuando el predio estatal no tiene acceso directo:***

De acuerdo con lo evaluado mediante Informe de Brigada N° 00882-2022/SBN-DGPE-SDDI, se advierte respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** por el Este colinda con propiedad privada, existiendo una delimitación por estacas además se encuentra bordeando el cerro hasta llegar a la parte superior en dirección al canal; **ii)** por el oeste colinda con propiedad de “los administrados”, sin delimitación física, en su defecto se encuentra un cerro que lo separa hasta llegar al camino o trocha carrozable; y, **iii)** por el sur colinda con propiedad de terceros (parcelas agrícolas) cuyo lindero se encuentra delimitado con un cerco de palos alambres y púas, de por medio una acequia que no se encuentra canalizada; paralelo a este lindero existe un camino de ingreso cuyo trazo se prolonga sobre propiedad de “los administrados”, verificando que no tiene finalidad pública dado que únicamente es utilizado por “los administrados”.

En consecuencia, se verifica que no existe una vía de uso público para acceder al “el predio”, por tanto, éste no tiene acceso directo.

#### ***c) Mejor aprovechamiento del bien estatal:***

Conforme se indica en el Anexo 1 del Informe de Brigada N° 882-2022/SBN-DGPE-SDDI la disposición de “el predio” va a permitir invertir en el desarrollo de este y de su entorno.

**34.** Que, mediante Oficio N° 2597-2023/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio del 2023 (fojas 323) se hizo de conocimiento de “los administrados” que se ha verificado que en relación al Asiento D00002 de la partida registral N° 21311666, se advierte una anotación de demanda seguida por Latin American International Management S.A.C contra esta Superintendencia (Expediente N° 00040-2021-7-0806-JR-CI-01); no obstante, mediante Informe Preliminar N° 00148-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero del 2023, esta Subdirección ha verificado que dicho proceso judicial no se encuentra en el ámbito de “el predio”, por lo que mediante Memorando N° 00670-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero del 2023, se ha solicitado a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia evaluar solicitar la aclaración del área materia de proceso judicial ante la entidad competente, asimismo en el Asiento D00001 de la referida partida se señala la anotación de demanda respecto a la declaración de invalidez e ineficacia parciales de las Resoluciones Nros. 461-2009-SUNARP-TR-L del 08.04.2009 y la N° 1096-2009-SUNARP-TR-L del 10.07, no obstante, de la revisión del Expediente N° 02367-2009-61-1801-SP-CA-05 (Legajo N° 158-2009), se advierte que mediante Resolución N° 13 del 14 de junio del 2014, la Primera Sala Contenciosa Administrativa Transitoria señala que, al encontrarse el proceso judicial (Expediente N° 02367-2009-0-1801- SP-CA-05) con sentencia ejecutoriada que declara improcedente la demanda por lo que mediante Memorando N° 2260-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio del 2023, se ha solicitado a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia evaluar solicitar el levantamiento de la carga del Asiento N° D00003 del Rubro de Gravámenes y Cargas del antecedente registral (matriz) partida registral N° 02572589.

**35.** Que mediante escrito presentado el 15 de junio del 2023 (S.I. N° 15414-2023) (fojas 331 y 332), “los administrados” muestran su conformidad con lo expresado en el Oficio N° 2597-2023/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio del 2023.

### ***Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego***

**36.** Que, mediante el Memorando N° 03737-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2022 (fojas 195), subsanado con Memorando N° 00165-2022/SBN-DGPE-SDDI de 17 de enero del 2023, esta Subdirección dando estricto cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 193° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.8 de “la Directiva”, solicitó por su intermedio elevar el presente expediente administrativo al titular de la entidad con la finalidad de que manifieste su conformidad para la prosecución del procedimiento de venta directa.

**37.** Que, mediante el Memorando N° 00017-2023/SBN del 30 de enero de 2023 (fojas 216), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales, en su condición del titular de la entidad, manifestó su conformidad al procedimiento administrativo de venta directa respecto de “el predio”.

**38.** Que, es preciso señalar que mediante el Oficio N° 00574-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2023 (fojas 218 y 219), notificado vía correo electrónico el 6 de febrero del presente año, se comunicó a la misma que se le otorgó conformidad al procedimiento de venta directa; y, para proseguir con la valuación comercial de “el predio”, se debía depositar como garantía el monto equivalente a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), a fin de respaldar su interés en la presente compraventa, de conformidad a lo señalado en el numeral 194.1 del Artículo 194° de “el Reglamento”.

**39.** Que, mediante el Memorando N° 00088-2023/SBN-OAF-UF del 10 de febrero de 2023 (fojas 225), la Unidad de Finanzas - UF hizo de conocimiento que “los administrados” efectuaron el depósito solicitado en el numeral precedente, el día 07 de febrero de 2023, con la Nota de Abono N° 00004190 de fecha 07 de febrero 2023, por el importe de S/ 9 900.00 (Nueve Mil Novecientos con 00/100 Soles), el mismo que fuera depositado en la cuenta corriente N° 00-068- 360137.

#### ***Sobre la valuación comercial del predio***

**40.** Que, mediante el Oficio N° 0558-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 26 de mayo de 2023, el cual fue registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 29 de mayo de 2023 (S.I N° 13611-2023) (fojas 302), el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCyS, remitió a esta Superintendencia el Informe Técnico de Tasación N° 2127-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (en adelante “Informe de Tasación”) (fojas 303 al 316), el cual estableció como valor comercial de “el predio”, la suma de US\$ 184 420,52 (Ciento Ochenta y Cuatro Mil Cuatrocientos Veinte con 52/100 dólares americanos), o su equivalente al cambio en moneda nacional de S/. 695 265,36 (Seiscientos Noventa y Cinco Mil Doscientos Sesenta y Cinco con 36/100 Soles).

**41.** Que, mediante el Informe de Brigada N° 00536-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de junio de 2023 (fojas 325 al 329), esta subdirección otorgó conformidad al procedimiento y al estudio de mercado desarrollados en el “Informe de Tasación”, efectuado por la Dirección de Construcción respecto de “el predio”, verificándose que se efectuó conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones.

#### ***Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa***

**42.** Que, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 224° y 226° de “el Reglamento”, concordado con los numerales 6.13.1, 6.13.2 y 6.15.1 de “la Directiva”, al notificarse la tasación al solicitante también se remitirá la esquila de aviso del procedimiento, la cual deberá publicarse, por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, así como en el Portal Institucional de la entidad, con la finalidad de que cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el predio materia de venta, pueda formular su oposición debidamente sustentada. De acuerdo al marco legal en mención, se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla en los siguientes considerandos.

**43.** Que, mediante el Oficio N° 02788-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2023 (fojas 340 al 341), se hizo de conocimiento el valor del precio de venta, remitiéndose además el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial “El

Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, con la finalidad de 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.

44. Que, tomando en consideración que el Oficio N° 02788-2023/SBN-DGPE-SDDI fue notificado a “los administrados” el 23 de junio de 2023, a través del correo electrónico (fojas 342), se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, vencía el 4 de julio del 2023.

45. Que, mediante el escrito s/n registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 28 de junio de 2023 (SI. N.° 16742-2023) (fojas 343 al 345), “los administrados” hacen de conocimiento la aceptación de la tasación de “el predio” y adjunta la página completa de la publicación realizada el 28 de junio del 2023; asimismo, mediante el escrito s/n registrado el 3 de julio de 2023 (SI. N.° 17036-2023) (fojas 346 y 347), “los administrados” hacen de conocimiento que el aviso de venta fue ingresado ante el Diario Oficial “El Peruano” el día 26 de junio de 2023.

46. Que, mediante el Memorándum N° 02913-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio del 2023 (fojas 348) y Memorándum N° 4376-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre del 2023 (fojas 360), se solicitó información a la Unidad de Trámite Documentario respecto a la existencia de oposiciones y de propuestas que mejoren el valor del precio de compraventa al procedimiento de venta promovido en el presente expediente administrativo, recibiendo como respuesta el Memorándum N° 01226-2023/SBN-GG-UTD del 18 de julio de 2023 (fojas 349) y Memorándum N° 2047-2023/SBN-GG-UTD del 16 de noviembre del 2023 (fojas 361), a través de los cuales se nos informa que no se han formulado oposiciones o propuestas de mejora del precio al precitado procedimiento, por lo que es factible proseguir con la venta directa.

47. Que, mediante escrito s/n presentado el 3 de agosto del 2023 (fojas 20311-2023) (fojas 351 y 352) “los administrados” presentan el original la publicación realizada en el Diario Oficial “El Peruano” el 28 de junio del 2023.

48. Que, mediante escrito presentado el 15 de septiembre del 2023 (S.I N° 25109-2023) “los administrados” formalizaron el desistimiento del procedimiento de venta directa (fojas 353 y 354).

49. Que, posteriormente mediante escrito presentado el 28 de septiembre del 2023 (S.I N° 26529-2023) (fojas 355 y 356) “los administrados”, señalan que se debe dejar sin efecto su solicitud de desistimiento y que se continúe con el procedimiento de venta directa.

50. Que, en ese sentido, al no haberse emitido el acto administrativo final por la cual se de atención a la solicitud de desistimiento, esta Subdirección procederá a continuar con el procedimiento de venta directa solicitada por “los administrados”.

#### **Del pago del precio de “el predio”:**

51. Que, de conformidad con el artículo 201 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 72.1 del artículo 72° y artículo 73° del citado dispositivo legal y el numeral 6.20.1 de la “Directiva”, en los actos de disposición a favor de particulares el valor de la tasación del predio materia de disposición debe ser pagado íntegramente por “la administrada”, dentro del plazo máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la 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 “la administrada” deberá efectuarse de acuerdo con el tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

52. Que, cabe precisar, de conformidad a lo señalado en el numeral 6.9.3 de “la Directiva”, que en caso se apruebe la compraventa, la garantía de respaldo será imputada como parte de la contraprestación. En ese sentido, siendo que el pago de la garantía fue efectuado por “los administrados” en su oportunidad, según lo señalado en el trigésimo primer considerando de la presente resolución; y, de acuerdo a lo informado por la Unidad de Finanzas con el Memorándum N° 00480-2023/SBN-OAF-UF del 13 de noviembre de 2023 (fojas 358), se ha convertido el monto de la garantía a US\$ 2 572,77 (Dos Mil Quinientos Setenta y Dos con 77/100 dólares americanos),

de aprobarse la compraventa de “el predio”, el saldo por pagar del precio de venta de “el predio” asciende a US\$ 181 847,75 (Ciento Ochenta y Un Mil Ochocientos Cuarenta y Siete con 75/100 dólares americanos), el cual corresponderá ser pagado por “los administrados”.

**53.** Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.20.2 de “la Directiva”, si “los administrados” desean cancelar el precio con financiamiento bancario, deberá 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 a los adjudicatarios, caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430° del Código Civil.

**54.** Que, en el supuesto que “los administrados” no comuniquen acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, a que se refiere el artículo 201 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, y el numeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

**55.** Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “la administrada” 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 la aprobación del acto solicitado:**

**56.** Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad, además que la solicitud presentada ha sido correctamente sustentada; en consecuencia, corresponde aprobar la venta directa a favor de “los administrados”, a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

De conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, Directiva N° DIR-00002-2022/SBN y el Informe Técnico Legal N° 0026-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO: APROBAR la VENTA DIRECTA** por casual establecida en el numeral 1) del Artículo 222° de “el Reglamento” a favor de **AGRÍCOLA RINCONES S.A.C**, debidamente representado por su Gerente General Gonzalo Germán Aguirre Arriz y la sociedad conyugal conformada por **GONZALO GERMÁN AGUIRRE ARRIZ** y **JANINE BELMONT DAUELSBERG**, respecto del predio de 57 938,78 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 21311666 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, y signado con el CUS N° 183439.

**SEGUNDO:** El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de US\$ 184 420,52 (Ciento Ochenta y Cuatro Mil Cuatrocientos Veinte con 52/100 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.

**TERCERO:** En el supuesto que **AGRÍCOLA RINCONES S.A.C**, debidamente representado por su Gerente General Gonzalo Germán Aguirre Arriz y la sociedad conyugal conformada por **GONZALO GERMÁN AGUIRRE ARRIZ** y **JANINE BELMONT DAUELSBERG** opten 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 vigésimo séptimo considerando de la misma. De no comunicarse a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, a que se refiere el Artículo 201° de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del Artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, y el numeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

**CUARTO:** La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de **AGRÍCOLA RINCONES S.A.C**, debidamente representado por su Gerente General Gonzalo Germán Aguirre Arriz y la sociedad conyugal conformada por **GONZALO GERMÁN AGUIRRE ARRIZ** y **JANINE BELMONT DAUELSBERG** una vez cancelado el precio de venta del predio.

**Regístrese y comuníquese. -**  
P.O.I N° 18.1.1.11

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**