

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



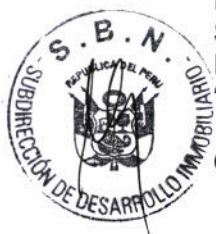
**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 427-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de julio de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 434-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **INKA'S BERRIES S.A.C.** representada por su Gerente General Carlos Alberto Gereda Cornejo, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 119 470,85 m<sup>2</sup>, denominado Fundo Don Pepe 1, ubicado al Este de la Ciudad de Huaura, al Sur del río Huaura, altura del Centro Poblado Alcantarilla, distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 50162569 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, con CUS N° 98191, en adelante "el predio".



**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

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 21 de mayo de 2018 (S. I. N° 18602-2018) por Inka's Berries S.A.C representada por su Gerente General Carlos Alberto Gereda Cornejo (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia del certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima el 29 de mayo de 2017 (foja 3); **2)** copia simple de la partida registral N° 50162569 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (foja 4); **3)** copia simple de la memoria descriptiva emitida el



21 de abril de 2017 suscrito por Nilda Janampa Cacñahuaray (foja 5); **4**) copia simple de la minuta de transferencia de posesión otorgado por Marcelo Perez Cordova a favor de Inka's Berries el 14 de noviembre de 2013 (fojas 6 al 9); **5**) copia simple del acta de comparecencia emitido por el Juzgado de Paz del distrito de Santa María el 10 de enero de 2013 (foja 10); **5**) copia simple de la carta poder otorgado a favor de Marcelo Perez Cordova a Fernando Manuel Salinas Salinas en abril de 2013 (foja 11); **6**) copia simple del Acta de diligencia de inspección judicial suscrito por el Juez de Paz del Juzgado de la Corte Superior de Justicia de Huaura el 21 de diciembre de 2007 (fojas 12 y 13); **7**) copia simple de la memoria descriptiva de enero de 2013 suscrita por el ingeniero David Salomón Ruiz Santillan (fojas 15); y, **8**) plano perimétrico – ubicación suscrito por Nilda Janampa Cacñahuaray (foja 22).

**4.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

**5.** Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

**6.** Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del "Reglamento".

**7.** Que, el numeral 6.1) 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 -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de la "Directiva".

**8.** Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

**9.** Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta directa, que sea 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 venta directa (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

**10.** Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 558-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2018 (foja 23) así como procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente:

**i)** forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor de Estado en la partida registral N° 50162569 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX Sede Lima con CUS N° 98191 (fojas 4);



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 427-2018/SBN-DGPE-SDDI**

ii) no se advierte ocupación física por terceros respecto de un área de mayor extensión sobre la cual se superpone "el predio"; según la inspección técnica el 27 de abril de 2015 (foja 26), recogida en la Ficha Técnica N° 367-2015/SBN-GO-JAR la cual forma parte del procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, encontrándose aportada al Sistema Nacional de Bienes Estatales – SINABIP, información que también es corroborada con las imágenes fotográficas contenidas en documento denominado anexo fotográfico (fojas 28 al 30) y las imágenes satelitales del 2002, 2009, 2012, 2015 y 2017 de Google Earth; y,

iii) el Acta de Diligencia de Inspección Judicial suscrita por el Juez de Paz del Juzgado de Cruz Blanca – Santa María de la Corte Superior de Justicia de Huaura el 21 de diciembre de 2007, contiene información que no guarda correspondencia con "el predio".

11. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, "el administrado" peticona la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", según la cual se advierten 4 requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de "el predio"; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así; basta que una de estos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de "la Directiva N°006-2014/SBN" regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

13. Que, en virtud de la inspección citada en el décimo considerando de la presente resolución, ha quedado determinado en campo que no se cumple con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por las causales de posesión establecidas en el artículo 77° de "el Reglamento", detallados en el décimo primer considerando de la presente resolución; en la medida que no se advirtió ocupación física de terceros en una área mayor sobre el cual se superpone "el predio" tal como consta en la Ficha Técnica N° 367-2015/SBN-GO-JAR del 27 de abril de 2015 (foja 26) elaborado por la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal en el procedimiento de Primera de Dominio; información que también fue recogida en el cuarto párrafo de la parte considerativa de la Resolución N° 329-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2015, que aprueba la primera inscripción de "el predio" (foja 27); por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.



14. Que, en relación a la documentación detallada en el tercer considerando de la presente resolución, entre las cuales se encuentran aquellas con los que “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de posesión, debemos indicar que éstas no causan convicción a esta Subdirección al haberse determinado en el considerando que antecede que “el predio” a la fecha de inspección, es decir 27 de abril de 2015, se encontraba desocupado, lo cual también ha sido corroborado con las imágenes fotográficas contenidas en documento denominado anexo fotográfico (fojas 28 al 30) y las imágenes satelitales del 2002, 2009, 2012, 2015 y 2017 de Google Earth.

15. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 756-2018/SBN-DGPE-.SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 0506-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio de 2018.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **INKA'S BERRIES**, representada por su Gerente General Carlos Alberto Gereda Cornejo, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 3°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I.N° 8.0.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES