

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0114-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 29 de septiembre de 2021

VISTO:

El expediente N° 1129-2018/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación, interpuesto por **SOCIEDAD EXPORTADORA VERFRUT S.A.C**, representada por su Gerente General, Luisa Aliaga Saavedra, interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0655-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de julio del 2021, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario declaro improcedente el pedido de **VENTA DIRECTA** de un área de 465.6786 ha (4 656 786,00 m²) ubicado en el Valle Jequetepeque, Sector Cerro -.Colorado, en el distrito de Pacanga, provincia de Chepén, departamento de La Libertad, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia;

3. Que, el literal k) del artículo 41° del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “la DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo;

4. Que, mediante Memorando N° 2758-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de agosto de 2021, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”) remitió el recurso de apelación y sus anexos presentados por **SOCIEDAD EXPORTADORA VERFRUT S.A.C** (en adelante, “la Administrada”), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de esta Dirección;

Del recurso de apelación y su calificación

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 18 de agosto del 2021 (S.I N° 21681-2021 y S.I N° 21683-2021), “la Administrada” cuestiona la resolución N° 0655-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de julio del 2021 (en adelante, “Resolución impugnada”), solicita que la referida resolución sea revocada o declarada nula; conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- 5.1. Resulta equivocado cuando afirma no contar con información sobre la naturaleza de “el predio” (véase primer párrafo del fundamento 11), pues la SBN si cuenta con ello, tiene pleno conocimiento que “el predio” es de naturaleza agrícola, como está corroborado con los documentos públicos como la Resolución Ministerial N° 0177-2016-MINAGRI de fecha 29/04/2016, la Resolución Directoral N° 106-2016-PEJEZA/8101 de fecha 14/06/2016, PEJEZA aprobó poner a disposición de SBN “el predio”, entre otros, e informa que “el predio” está habilitado para fines agrícolas, el Oficio N°847-2020-MINAGRI-PEJEZA-DE de fecha 14/02/2020, el Director Ejecutivo del PEJEZA remite a la SBN las actuaciones administrativas que sustentan la Resolución Directoral N° 106-2016-PEJEZA/8101 de fecha 14/06/2016, a solicitud de la SBN;
- 5.2. La SBN no tiene competencia para la tramitación de la venta directa de “el predio” con aptitud agrícola a partir del 26 de julio de 2017, toda vez que el MIDAGRI y los Gobiernos Regionales son las instancias administrativa competentes para instruir y aprobar los actos de disposición de predios con aptitud agrícola conforme a lo señalado en el apartado a) del artículo 5° de la Ley N° 31075 –Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego- establece que el MIDAGRI ejerce competencia sobre las tierras de uso agrícola, tierras eriazas con aptitud agraria;
- 5.3. A folios 263 del expediente administrativo está el Memorando N° 433-2015/SBN-DNR de fecha 29/12/2015, consta que el Director de Normas y Registro de la SBN comunicó al Director de Gestión del Patrimonio Estatal que la SBN no tiene competencia para efectuar venta directa de predios con aptitud agrícola. Asimismo, la SBN debe transferir “el predio” objeto de análisis al Gobierno Regional de La Libertad para continuar con el trámite de nuestra

solicitud de venta directa en el marco de la Ley N° 31145 y del artículo 1° del Decreto Supremo N° 009-2017-MINAGRI modifica el artículo 11 del Decreto Supremo N°032-2008-VIVIENDA;

5.4. Con respecto a la posesión solicitada, se ha constatado sobre “el predio” que la Empresa Pollos Services Express SAC estaba en posesión de “el predio” el 05/03/2010, tal como se puede corroborar del acta de verificación de actividad agropecuaria de fecha 05/03/2010 y el Informe Técnico N° 098-2010-PEJEZA/8102-JMCA de fecha 11/10/2010 a que se hace mención en el expediente administrativo, y;

5.5. Finalmente, resulta erróneo cuando que no pueda venderse “el predio” por tener en trámite un proceso judicial de nulidad de asiento registral, toda vez que, no existe mandato judicial que impida su venta, el presente caso no se subsume en el supuesto fáctico del artículo 75 de la LPAG (conflicto con la función jurisdiccional), en aquellos casos donde existe juicios pendientes la SBN ha dispuesto la suspensión del procedimiento, mas no la improcedencia;

6. Que, asimismo, de los escritos de apelación “la Administrada” ha solicitado el uso de la palabra ante esta Dirección. En fecha, 17 de setiembre del 2021 se realizó el uso de la palabra a horas 10.00 de la mañana a través del aplicativo *google meet*, en la cual “la Administrada” expuso sus argumentos que sustenta su apelación, poniendo especial énfasis en que “el predio” es de uso agrícola y por lo tanto la SBN no es competente para realizar el presente tramite;

7. Que, con escrito s/n de fecha 16 de setiembre del 2021 (S.I. N° 24381-2021), “la Administrada” adjunta una nueva prueba el Oficio N°1209-2007-INADE-8101 del 24/10/2007 y el Oficio N°351-2007-INADE-8101 del 30/03/2007 dirigido por el PEJEZA a la empresa Pollos Services Express SRL autorizando el pase de agua en el canal Talambo y denegando la venta directa del predio objeto de análisis en el presente caso. Dicho documento acreditaría la posesión actual del predio por parte de “la Administrada”;

8. Que, en fecha 20 de setiembre del 2021, se emitió la Resolución N° 080-2021/SBN, por la cual se da cuenta de la designación en el cargo de Director General del Patrimonio Estatal al Abogado, William Iván de la Vega Villanes; por consecuencia, y a fin de no vulnerar el derecho de defensa de “la Administrada”, se programó nuevamente el uso de la palabra ante esta Dirección;

9. Que, dicha diligencia, se llevó a cabo el día 24 de setiembre del 2021, a horas 11.00 de la mañana a través del aplicativo *google meet*, en la cual “la Administrada” expuso sus argumentos que sustenta su apelación, poniendo especial énfasis en que “el predio” es de uso agrícola y por lo tanto la SBN no es competente para realizar el presente tramite, debiéndose declarar nula la “Resolución impugnada”;

10. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del

artículo 218° del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios;

11. Que, la “Resolución Impugnada” fue notificada a “la Administrada” en fecha 17 de agosto del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 18 de agosto del 2021, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “el administrado” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada;

Determinación de los cuestionamientos de fondo

¿Determinar si la SBN tiene competencia para dictar actos de disposición sobre “el predio”?
¿Determinar si la SBN puede poner a disposición del Gobierno Regional de La Libertad “el predio”?

Sobre la competencia de la SBN sobre “el predio”

12. 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”;

13. 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;

14. Que, con base en ello, la SDDI en la” Resolución impugnada” ha sustentado lo siguiente:

“

(...)

i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11003423 de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Chepen, en mérito a la Resolución Directoral N° 106-2016-PEJEZA/8101 del 14 de junio de 2016, aclarada por la Resolución Directoral N° 112-2016-PEJEZA/8101 del 30 de junio de 2016, emitidas por el director ejecutivo del Proyecto Especial Jequetepeque –Zaña.

ii) Recae parcialmente sobre parte de la “Quebrada Chorroca”, por lo que se requiere realizar la consulta a la Autoridad Nacional del Agua – ANA, a fin de determinar el área afectada.

*iii) Se encontraría afectado por las redes vecinales **Cod. Ruta: Emp. LI-520** que recorre una distancia aprox. de 840 mts de longitud y **Emp. LI-524** de una distancia aprox. de 1 km de longitud, mas no se encuentra con el ancho vial normativo aprobado, por lo que se requiere realizar la consulta respectiva a la entidad competente, a fin de determinar el área que afectada.*

iv) El distrito de Pacanga a la fecha, no cuenta con información cartográfica de la Zona Urbana y rural del distrito, por lo que no se puede determinar si corresponde a un predio rural o urbano.

v) Según acta de inspección ocular y video del predio del 18 de junio de 2015, la empresa MONTANA S.A. está en posesión del predio "Lote Talambo", denominado también "Fundo San Alberto", destinado para fines agrícolas.

vi) Según las imágenes satelitales del Google Earth, el 27 de mayo de 2003 se observa un terreno eriazo totalmente desocupado, dentro de la cual atraviesa una quebrada activa; el 2 de noviembre de 2010 se observa que solo el 12,19% de "el predio" está habitado y el área restante libre de ocupación, por su lado Este y Sur estaría delimitado aparentemente con cerco vivo y/o material de la zona, situación que se aprecia hasta el 17 de abril de 2018; sin embargo, no se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen en las imágenes por la resolución de la misma (...)"

15. Que, estando a lo señalado en los numerales II, III, IV, la SDDI solicito información a las entidades competentes. En atención a la información remitida por el Gobierno Regional de La Libertad, la Municipalidad Distrital de Pacanga y la Autoridad Nacional del Agua; la SDDI elaboró el Informe de Preliminar N° 647-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2019, el cual concluye respecto de "el predio", lo siguiente:

" (...)

a) No se cuenta con información respecto a su naturaleza, pero se ubica en zona no catastrada, dentro del Proyecto Especial PEJEZA.

b) No se superpone con vías de dominio público, en tanto que "la administrada" utiliza vías internas.

c) 113 700.98 m² se superpone con fuente natural de agua, como también con bienes de dominio público hidráulico, en tanto se superpone con cuatro (04) quebradas secas de régimen intermitente (Quebrada Seca N° 01, Quebrada Seca N° 02, Quebrada Chorroca y Quebrada Seca N° 03). (...)"

16. Que, en atención a la información técnica remitida por la Dirección Ejecutiva del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, con el fin de complementar el diagnóstico técnico la SDDI emitió el Informe Preliminar N° .0425-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2021, en el cual concluyó respecto del "predio", lo siguiente:

"

(...)

i) Se encuentra delimitado por elementos físicos que podrían ser cercos vivos u otros construidos, que delimitan los linderos Oeste y Sur, interrumpiéndose por la existencia de laderas del cerro que constituyen paredes naturales, que delimitan los lados Norte y Este, condición verificada posterior a noviembre 2010, al interior, se advierte áreas habilitadas para la actividad agrícola que abarca aproximadamente 300 Has (65%) incluyendo dos reservorios y otras instalaciones que podrían no ser advertidas. Análisis sustentado con imágenes satelitales periodo 2003-2019 del Google Earth.

ii) La información consignada en el informe 046-2015 PEJEZA/8102.1, que adjunta la inspección ocular del 18 de junio del 2015, corresponde a "el predio" y es concordante con lo visualizado en imágenes posteriores a noviembre del 2010, en el extremo, que existen elementos físicos y naturales que delimitan "el predio, debiendo verificarse si estos restringen el acceso de terceros o no, en la inspección de campo en la etapa que corresponda.

iii) Según lo consignado en el informe 046-2015 PEJEZA/8102., “el predio” se encontraba en posesión de la empresa Montana S.A. y según la solicitud de venta directa en evaluación, está en posesión de la empresa “Sociedad Exportadora Verfrut S.A.C. (...)”.

17. Que, con base a en ello, se tiene que “el predio” se encuentra bajo titularidad del estado administrado por esta Superintendencia, el mismo que fue puesto a disposición de este ente administrativo por PEJEZA. En virtud de ello, “la Administrada” ha solicitado la venta directa ante esta institución invocando la causal de posesión regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, corresponde indicar que, dicha causal prevé que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, así como la posesión efectiva de “el predio”;

18. Que, de los actuados administrativos, se advierte las imágenes satelitales de *Google Earth* y de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 1447-2018/SBN-DGPE-SDDI, en el periodo comprendido entre los años 2003 al 2019, “el predio” se encuentra delimitado por elementos físicos que podrían ser cercos vivos u otros construidos, que delimitan los linderos Oeste y sur, interrumpiéndose por la existencia de laderas del cerro que constituyen paredes naturales, que delimitan los lados Norte y Este, se advierte al interior, áreas habilitadas para la actividad agrícola que abarca aproximadamente 300 Has (65%) incluyendo dos reservorios y otras instalaciones que podrían no ser advertidas, **condición verificada posterior a noviembre del 2010**. Por consiguiente, queda desvirtuado el primer argumento de “la Administrada” ya que la SBN es competente de otorgar derechos de administración y disposición sobre los predios que se encuentren bajo su titularidad;

Sobre la puesta a disposición de “el predio” al Gobierno Regional de La Libertad

19. Que, el segundo argumento que sostiene “la Administrada” es que “el predio” tiene aptitud agrícola conforme a la Resolución Ministerial N° 0177-2016-MINAGRI de fecha 29/04/2016, la Resolución Directoral N° 106-2016-PEJEZA/8101 de fecha 14/06/2016, PEJEZA aprobó poner a disposición de SBN “el predio”, entre otros, e informa que “el predio” está habilitado para fines agrícolas, el Oficio N° 847-2020- MINAGRI-PEJEZA-DE, Oficio N°1209-2007-INADE-8101 del 24/10/2007 y el Oficio N°351-2007-INADE-8101 del 30/03/2007 dirigido por el PEJEZA a la empresa Pollos Services Express SRL, de lo que se infiere que “el predio” tiene aptitud agrícola;

20. Que, cabe señalar que, en fecha 27 de marzo de 2021, se ha emitido la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales cuyo objeto es establecer el marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal y formalización de los predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional a cargo de los gobiernos regionales, en virtud de la función transferida prevista en el literal n) del artículo 51 de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, **excluye a las tierras ocupadas con fines de vivienda o las que se encuentren en zonas urbanas y de expansión urbana**, entre otros supuestos conforme se observa del artículo 3 de la mencionada Ley;

21. Que, de acuerdo a lo establecido por la Tercera Disposición Complementaria Final de la citada Ley N° 31145, los gobiernos regionales por razones operativas y en cumplimiento de dicha ley, asumen la titularidad de dominio de los predios inscritos a favor de cualquier entidad estatal, respecto de las áreas que se encuentren involucradas en los procedimientos de saneamiento físico-legal y formalización de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas, así como proceden a inmatricular a su favor todo o parte de las unidades territoriales materia de

formalización, teniendo la obligación de remitir a la SBN la documentación sustentatoria para la actualización del SINABIP y, en su caso, a la entidad pública que tenía inscrito a su favor el predio, en un plazo no mayor de diez (10) días de realizada la inscripción en el registro de predios, bajo responsabilidad;

22. Que, siendo así, y estando al marco legal vigente es menester que el Gobierno Regional de la Libertad en uso de las facultades conferidas en las leyes y previo pedido ante dicho gobierno, solicite a esta Superintendencia la puesta a disposición de “el predio” para los fines establecidos en la Ley N° 31145, mas no corresponde dicho acto de oficio, debiendo en todo caso determinar el Gobierno Regional, si las tierras tienen o no aptitud agrícola o si dichos predios se encuentran destinados a otros fines o si ha variado su condición de tierra eriaza a urbana o de expansión urbana, situación que no pudo corroborarse dado que el distrito de Pacanga a la fecha, no cuenta con información cartográfica de la Zona Urbana y rural del distrito;

23. Que, finalmente, es inoficioso pronunciarse sobre los extremos de la posesión y el proceso judicial que recae sobre “el predio” toda vez, que del escrito de “la Administrada” se advierte su intención de formalizar su posesión ante el Gobierno Regional de la Libertad, por lo que, dichos aspectos deben ser evaluados ante la autoridad donde sustente su pedido, ya que esta Superintendencia conforme a lo desarrollado en la presente ha establecido que “la Administrada” no cumple con los requisitos previstos en la norma y ha determinado que “el predio” no es de libre disponibilidad y además abarca bienes de dominio público;

De conformidad con lo previsto por el TUO de la Ley N° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN”, aprobado Decreto Supremo N° 016-2010/SBN, e Informe Personal N° 068-2021/SBN-DGPE-JACV;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **SOCIEDAD EXPORTADORA VERFRUT S.A.C**, contra la Resolución N° 0655-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de julio del 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

**Regístrese, comuníquese y publíquese
VISADO POR**

**Especialista Legal
FIRMADO POR**

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

INFORME PERSONAL N° 00068-2021/SBN-DGPE-JACV

PARA : **WILLIAM IVAN DE LA VEGA VILLANES**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**
Especialista legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por SOCIEDAD EXPORTADORA VERFRUT S.A.C contra la Resolución N° 0655-2021/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 21681-2021
b) Solicitud de Ingreso N° 21683-2021
c) Solicitud de Ingreso N° 24381-2021
d) Expediente N° 1129-2018/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 29 de septiembre del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia a), b) y c) por el cual, **SOCIEDAD EXPORTADORA VERFRUT S.A.C**, representada por su Gerente General, Luisa Aliaga Saavedra (en adelante, "la Administrada") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0655-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de julio del 2021, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") declaro improcedente el pedido de **VENTA DIRECTA** de un área de 465.6786 ha (4 656 786,00 m²) ubicado en el Valle Jequetepeque, Sector Cerro -.Colorado, en el distrito de Pacanga, provincia de Chepén, departamento de La Libertad (en adelante, "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹, aprobado con Decreto Supremo n° 019-2019/VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento² aprobado con Decreto Supremo n.º 008- 2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento").
- 1.2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA del 09 de julio de 2019, publicado en el diario "El Peruano" el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo n.º. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021

1.3. Mediante Resolución n.º 0655-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de julio del 2021, (en adelante, la “Resolución Impugnada”) la SDDI resolvió:

“ (...)”

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la empresa **SOCIEDAD EXPORTADORA VERFRUT S.A.C.**, representado por su Gerente General Luisa M. Aliaga Saavedra, por los fundamentos expuestos en la presente resolución. (...)”.

1.4. En fecha, 18 de agosto del 2021 mediante escritos s/n “la Administrada” interpone recurso de apelación (S.I N° 21681-2021 y S.I N° 21683-2021) contra la “Resolución Impugnada”, bajo los siguientes argumentos:

- Resulta equivocado cuando afirma no contar con información sobre la naturaleza de “el predio” (véase primer párrafo del fundamento 11), pues la SBN si cuenta con ello, tiene pleno conocimiento que “el predio” es de naturaleza agrícola, como está corroborado con los documentos públicos como la Resolución Ministerial N° 0177-2016-MINAGRI de fecha 29/04/2016, la Resolución Directoral N° 106-2016-PEJEZA/8101 de fecha 14/06/2016, PEJEZA aprobó poner a disposición de SBN “el predio”, entre otros, e informa que “el predio” está habilitado para fines agrícolas, el Oficio N°847-2020- MINAGRI-PEJEZA-DE de fecha 14/02/2020, el Director Ejecutivo del PEJEZA remite a la SBN las actuaciones administrativas que sustentan la Resolución Directoral N° 106-2016-PEJEZA/8101 de fecha 14/06/2016, a solicitud de la SBN.
- La SBN no tiene competencia para la tramitación de la venta directa de “el predio” con aptitud agrícola a partir del 26 de julio de 2017, toda vez que el MIDAGRI y los Gobiernos Regionales son las instancias administrativa competentes para instruir y aprobar los actos de disposición de predios con aptitud agrícola conforme a lo señalado en el apartado a) del artículo 5º de la Ley N° 31075 –Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego- establece que el MIDAGRI ejerce competencia sobre las tierras de uso agrícola, tierras eriazas con aptitud agraria.
- A folios 263 del expediente administrativo está el Memorando N° 433-2015/SBN-DNR de fecha 29/12/2015, consta que el Director de Normas y Registro de la SBN comunicó al Director de Gestión del Patrimonio Estatal que la SBN no tiene competencia para efectuar venta directa de predios con aptitud agrícola. Asimismo, la SBN debe transferir “el predio” objeto de análisis al Gobierno Regional de La Libertad para continuar con el trámite de nuestra solicitud de venta directa en el marco de la Ley N° 31145 y del artículo 1º del Decreto Supremo N° 009-2017-MINAGRI modifica el artículo 11 del Decreto Supremo N°032-2008-VIVIENDA.
- Con respecto a la posesión solicitada, se ha constatado sobre “el predio” que la Empresa Pollos Services Express SAC estaba en posesión de “el predio” el 05/03/2010, tal como se puede corroborar del acta de verificación de actividad agropecuaria de fecha 05/03/2010 y el Informe Técnico N° 098-2010-

PEJEZA/8102-JMCA de fecha 11/10/2010 a que se hace mención en el expediente administrativo.

- Finalmente, resulta erróneo cuando que no pueda venderse “el predio” por tener en trámite un proceso judicial de nulidad de asiento registral, toda vez que, no existe mandato judicial que impida su venta, el presente caso no se subsume en el supuesto fáctico del artículo 75 de la LPAG (conflicto con la función jurisdiccional), en aquellos casos donde existe juicios pendientes la SBN ha dispuesto la suspensión del procedimiento, mas no la improcedencia.
- 1.5. Mediante Memorando n.º 2758-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de agosto de 2021, la SDDI remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia a esta Dirección.
 - 1.6. Asimismo, de los escritos de apelación “la Administrada” ha solicitado el uso de la palabra ante esta Dirección. En fecha, 17 de setiembre del 2021 se realizó el uso de la palabra a horas 10.00 de la mañana a través del aplicativo *google meet*, en la cual “la Administrada” expuso sus argumentos que sustenta su apelación, poniendo especial énfasis en que “el predio” es de uso agrícola y por lo tanto la SBN no es competente para realizar el presente tramite.
 - 1.7. Con escrito s/n de fecha 16 de setiembre del 2021 (S.I. N° 24381-2021), “la Administrada” adjunta una nueva prueba el Oficio N°1209-2007-INADE-8101 del 24/10/2007 y el Oficio N°351-2007-INADE-8101 del 30/03/2007 dirigido por el PEJEZA a la empresa Pollos Services Express SRL autorizando el pase de agua en el canal Talambo y denegando la venta directa del predio objeto de análisis en el presente caso. Dicho documento acreditaría la posesión actual del predio por parte de “la Administrada”.
 - 1.8. En fecha 20 de setiembre del 2021, se emitió la Resolución N° 080-2021/SBN, por la cual se da cuenta de la designación en el cargo de Director General del Patrimonio Estatal al Abogado, William Iván de la Vega Villanes; por consecuencia, y a fin de no vulnerar el derecho de defensa de “la Administrada”, se programó nuevamente el uso de la palabra ante esta Dirección.
 - 1.9. Dicha diligencia, se llevó a cabo el día 24 de setiembre del 2021, a horas 11.00 de la mañana a través del aplicativo *google meet*, en la cual “la Administrada” expuso sus argumentos que sustenta su apelación, poniendo especial énfasis en que “el predio” es de uso agrícola y por lo tanto la SBN no es competente para realizar el presente tramite, debiéndose declarar nula la “Resolución impugnada”.

II. ANÁLISIS:

- 2.1 El artículo 217º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad

que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico³.

- 2.1 Con base a lo señalado, es menester verificar los requisitos de admisibilidad del escrito, previstos en el artículo 221° del "TUO de la LPAG" que señala: "*El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley*". El numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.
- 2.2 Por consecuencia, la "Resolución Impugnada" fue notificada a "la Administrada" en fecha 17 de agosto del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 18 de agosto del 2021, por lo tanto, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "DGPE" resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del "ROF de la SBN".
- 2.3 Se tiene, que el recurso de Apelación: "*(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho*"⁴.

Del procedimiento de venta directa

- 2.4 El procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de "el Reglamento".

Determinación de los cuestionamientos de fondo

- ¿Determinar si la SBN tiene competencia para dictar actos de disposición sobre "el predio"?
- ¿Determinar si la SBN puede poner a disposición del Gobierno Regional de La Libertad "el predio"?

Sobre la competencia de la SBN sobre "el predio"

- 2.5 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.
- 2.6 Con base en ello, la "SDDI" como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por "la

³ Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

⁴ **MORÓN URBINA, Juan Carlos.** Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

Administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1447-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de diciembre de 2018, el que concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

“

i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11003423 de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Chepen, en mérito a la Resolución Directoral N° 106-2016-PEJEZA/8101 del 14 de junio de 2016, aclarada por la Resolución Directoral N° 112-2016-PEJEZA/8101 del 30 de junio de 2016, emitidas por el director ejecutivo del Proyecto Especial Jequetepeque –Zaña.

ii) Recae parcialmente sobre parte de la “Quebrada Chorroca”, por lo que se requiere realizar la consulta a la Autoridad Nacional del Agua – ANA, a fin de determinar el área afectada.

*iii) Se encontraría afectado por las redes vecinales **Cod. Ruta: Emp. LI-520** que recorre una distancia aprox. de 840 mts de longitud y **Emp. LI-524** de una distancia aprox. de 1 km de longitud, mas no se encuentra con el ancho vial normativo aprobado, por lo que se requiere realizar la consulta respectiva a la entidad competente, a fin de determinar el área que afectada.*

iv) El distrito de Pacanga a la fecha, no cuenta con información cartográfica de la Zona Urbana y rural del distrito, por lo que no se puede determinar si corresponde a un predio rural o urbano.

v) Según acta de inspección ocular y video del predio del 18 de junio de 2015, la empresa MONTANA S.A. está en posesión del predio “Lote Talambo”, denominado también “Fundo San Alberto”, destinado para fines agrícolas.

vi) Según las imágenes satelitales del Google Earth, el 27 de mayo de 2003 se observa un terreno eriazo totalmente desocupado, dentro de la cual atraviesa una quebrada activa; el 2 de noviembre de 2010 se observa que solo el 12,19% de “el predio” está habitado y el área restante libre de ocupación, por su lado Este y Sur estaría delimitado aparentemente con cerco vivo y/o material de la zona, situación que se aprecia hasta el 17 de abril de 2018; sin embargo, no se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen en las imágenes por la resolución de la misma”.

2.7 Estando a lo señalado en los numerales II, III, IV, la SDDI solicito información a las entidades competentes. En atención a la información remitida por el Gobierno Regional de La Libertad, la Municipalidad Distrital de Pacanga y la Autoridad Nacional del Agua; la SDDI elaboró el Informe de Preliminar N° 647-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2019, el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

“

a) No se cuenta con información respecto a su naturaleza, pero se ubica en zona no catastrada, dentro del Proyecto Especial PEJEZA.

b) No se superpone con vías de dominio público, en tanto que “la administrada” utiliza vías internas.

c) 113 700.98 m2 se superpone con fuente natural de agua, como también con bienes de dominio público hidráulico, en tanto se superpone con cuatro (04) quebradas secas de régimen intermitente (Quebrada Seca N° 01, Quebrada Seca N° 02, Quebrada Chorroca y Quebrada Seca N° 03). (...)”.

2.8 En atención a la información técnica remitida por la Dirección Ejecutiva del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, con el fin de complementar el

diagnóstico técnico la SDDI emitió el Informe Preliminar N°.0425-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2021, en el cual concluyó respecto del “predio”, lo siguiente:

“

i) Se encuentra delimitado por elementos físicos que podrían ser cercos vivos u otros contruidos, que delimitan los linderos Oeste y Sur, interrumpiéndose por la existencia de laderas del cerro que constituyen paredes naturales, que delimitan los lados Norte y Este, condición verificada posterior a noviembre 2010, al interior, se advierte áreas habilitadas para la actividad agrícola que abarca aproximadamente 300 Has (65%) incluyendo dos reservorios y otras instalaciones que podrían no ser advertidas. Análisis sustentado con imágenes satelitales periodo 2003-2019 del Google Earth.

ii) La información consignada en el informe 046-2015 PEJEZA/8102.1, que adjunta la inspección ocular del 18 de junio del 2015, corresponde a “el predio” y es concordante con lo visualizado en imágenes posteriores a noviembre del 2010, en el extremo, que existen elementos físicos y naturales que delimitan “el predio, debiendo verificarse si estos restringen el acceso de terceros o no, en la inspección de campo en la etapa que corresponda.

iii) Según lo consignado en el informe 046-2015 PEJEZA/8102., “el predio” se encontraba en posesión de la empresa Montana S.A. y según la solicitud de venta directa en evaluación, está en posesión de la empresa “Sociedad Exportadora Verfrut S.A.C.”

2.9 Con base a en ello, se tiene que “el predio” se encuentra bajo titularidad del estado administrado por esta Superintendencia, el mismo que fue puesto a disposición de este ente administrativo por PEJEZA. En virtud de ello, “la Administrada” ha solicitado la venta directa ante esta institución invocando la causal de posesión regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, corresponde indicar que, dicha causal prevé que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, así como la posesión efectiva de “el predio”.

2.10 De los actuados administrativos, se advierte las imágenes satelitales de Google Earth y de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 1447-2018/SBN-DGPE-SDDI, en el periodo comprendido entre los años 2003 al 2019, “el predio” se encuentra delimitado por elementos físicos que podrían ser cercos vivos u otros contruidos, que delimitan los linderos Oeste y sur, interrumpiéndose por la existencia de laderas del cerro que constituyen paredes naturales, que delimitan los lados Norte y Este, se advierte al interior, áreas habilitadas para la actividad agrícola que abarca aproximadamente 300 Has (65%) incluyendo dos reservorios y otras instalaciones que podrían no ser advertidas, **condición verificada posterior a noviembre del 2010**. Por consiguiente, queda desvirtuado el primer argumento de “la Administrada” ya que la SBN es competente de otorgar derechos de administración y disposición sobre los predios que se encuentren bajo su titularidad.

Sobre la puesta a disposición de “el predio” al Gobierno Regional de La Libertad

2.11 El segundo argumento que sostiene “la Administrada” es que “el predio” tiene aptitud agrícola conforme a la Resolución Ministerial N° 0177-2016-MINAGRI de fecha 29/04/2016, la Resolución Directoral N° 106-2016-PEJEZA/8101 de fecha 14/06/2016, PEJEZA aprobó poner a disposición de SBN “el predio”, entre otros, e informa que “el predio” está habilitado para fines agrícolas, el Oficio N° 847-2020-

MINAGRI-PEJEZA-DE, Oficio N°1209-2007-INADE-8101 del 24/10/2007 y el Oficio N°351-2007-INADE-8101 del 30/03/2007 dirigido por el PEJEZA a la empresa Pollos Services Express SRL, de lo que se infiere que "el predio" tiene aptitud agrícola.

- 2.12 Cabe señalar que, en fecha 27 de marzo de 2021, se ha emitido la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento físico-legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales cuyo objeto es establecer el marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal y formalización de los predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional a cargo de los gobiernos regionales, en virtud de la función transferida prevista en el literal n) del artículo 51 de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, **excluye a las tierras ocupadas con fines de vivienda o las que se encuentren en zonas urbanas y de expansión urbana**, entre otros supuestos conforme se observa del artículo 3 de la mencionada Ley.
- 2.13 De acuerdo a lo establecido por la Tercera Disposición Complementaria Final de la citada Ley N° 31145, los gobiernos regionales por razones operativas y en cumplimiento de dicha ley, asumen la titularidad de dominio de los predios inscritos a favor de cualquier entidad estatal, respecto de las áreas que se encuentren involucradas en los procedimientos de saneamiento físico-legal y formalización de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas, así como proceden a inmatricular a su favor todo o parte de las unidades territoriales materia de formalización, teniendo la obligación de remitir a la SBN la documentación sustentatoria para la actualización del SINABIP y, en su caso, a la entidad pública que tenía inscrito a su favor el predio, en un plazo no mayor de diez (10) días de realizada la inscripción en el registro de predios, bajo responsabilidad.
- 2.14 Siendo así, y estando al marco legal vigente es menester que el Gobierno Regional de la Libertad en uso de las facultades conferidas en las leyes y previo pedido ante dicho gobierno, solicite a esta Superintendencia la puesta a disposición de "el predio" para los fines establecidos en la Ley N° 31145, mas no corresponde dicho acto de oficio, debiendo en todo caso determinar el Gobierno Regional, si las tierras tienen o no aptitud agrícola o si dichos predios se encuentran destinados a otros fines o si ha variado su condición de tierra eriaza a urbana o de expansión urbana, situación que no pudo corroborarse dado que el distrito de Pacanga a la fecha, no cuenta con información cartográfica de la Zona Urbana y rural del distrito.
- 2.15 Finalmente, es infundado pronunciarse sobre los extremos de la posesión y el proceso judicial que recae sobre "el predio" toda vez, que del escrito de "la Administrada" se advierte su intención de formalizar su posesión ante el Gobierno Regional de la Libertad, por lo que, dichos aspectos deben ser evaluados ante la autoridad donde sustente su pedido, ya que esta Superintendencia conforme a lo desarrollado en la presente ha establecido que "la Administrada" no cumple con los requisitos previstos en la norma y ha determinado que "el predio" no es de libre disponibilidad y además abarca bienes de dominio público.

CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **SOCIEDAD EXPORTADORA VERFRUT S.A.C.**, contra la

“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

Resolución N° 0655-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de julio del 2021,
dándose por agotada la vía administrativa.

 Firmado digitalmente por:
GARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU
20131057823 soft
Fecha: 29/09/2021 14:47:24-0500

Especialista legal de la DGPE