

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0655-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1129-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la empresa **SOCIEDAD EXPORTADORA VERFRUT S.A.C**, representada por su Gerente General Luisa M. Aliaga Saavedra, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio denominado "Talambo" con 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 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 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 (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.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de noviembre de 2018 (S.I. N° 41580-2018), la empresa **SOCIEDAD EXPORTADORA VERFRUT S.A.C**, representada por su Gerente General, Luisa M. Aliaga Saavedra (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN¹, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante; **b)** certificado de vigencia de poder de "la administrada" expedido por SUNARP; **c)** copia literal de la partida registral N° 11167018 del registro

¹ Derogado por el Decreto Supremo Nro. 008-2021-VIVIENDA

de personas jurídicas de la oficina registral de Piura; **d)** copia literal de la partida registral N° 11003423 de registro de predios de la oficina registral de Trujillo; **e)** copia simple de escritura pública de compra- venta de derechos posesorios celebrada entre Montana S.A. y la empresa Sociedad Exportadora Verfrut S.A.C; **f)** contrato de dación de pago celebrada entre Pollo Services Express S.A.C. y Montana S.A; **g)** copia de memoria descriptiva y plano del “lote Talambo”.

4. Que, en atención a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria² de “el Reglamento”, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. 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.

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “la 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

² DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

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 eriazos 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.

10. Que, mediante escrito presentado el 5 de febrero de 2019 (S.I. 03514-2019), la empresa Agrícola Cerro Prieto S.A.C. ACP, representada por su gerente general Luis Alfredo Lira Chirif, formuló oposición al presente procedimiento, alegando entre otros que, a través de un contrato de compra venta el Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña (PEJEZA) adjudicó a su representada un terreno de 6 192,04 ha, conformado por dos predios de 2 808,06 ha (Lote 1) y de 3 383,98 ha (Lote 2); por lo que, en atención a lo señalado en el numeral 6.9.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN³, mediante Oficio N° 1280-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero de 2019 se le comunicó a la citada empresa que el presente procedimiento aún se encontraba en etapa de calificación (evaluación formal de la solicitud), por lo que no correspondía emitir pronunciamiento respecto a la oposición planteada. En dicho contexto, esta subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 336-2019/SBN-DGPW-SDDI del 25 de marzo de 2019, concluyendo que los predios denominados Lote 01 y 02 no se superponen con "el predio", determinándose que la oposición planteada no afecta el presente procedimiento, por lo que corresponde declararla infundada.

11. Que, en atención a lo señalado en el diagnóstico técnico detallado en el noveno considerando de la presente Resolución, esta Subdirección solicitó la siguiente información:

- Mediante Oficio N° 095-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019, se solicitó al Gobierno Regional de La Libertad informe respecto a la naturaleza de "el predio"; siendo que, en atención a la consulta realizada, el citado Gobierno Regional mediante Oficio N° 545-2019-GRLL-GGR/GRAAT del 02 de abril de 2019 (S.I. N° 11424-2019), remitió el Informe Técnico N° 00039-2019-GRLL-GRAAT/SGPE-RNJT del 29 de marzo de 2019, que concluyó que no se tiene información de la naturaleza de "el predio", indicando que se encuentra ubicado en zona no catastrada, dentro de la poligonal del proyecto especial PEJEZA, sobre el cual no se están realizando trabajos de formalización y titulación de predios rurales.
- Mediante Oficio N° 1282-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2019, se solicitó a la Municipalidad Distrital de Pacanga, informe si existen vías sobre "el predio"; siendo que, en atención a la consulta realizada, la citada municipalidad mediante Oficio N° 172-2019-MDP-A del 15 de abril de 2019 (S.I. N° 12925-2019) informó, entre otros, que no existe superposición con vías de uso público sobre "el predio".
- Mediante Oficio N° 1283-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2019, reiterado con Oficio N° 1727-2019/SBN-DGPE-SDDI de 16 de mayo de 2019, se solicitó a la Autoridad Nacional del Agua – ANA informe respecto a la existencia de bienes hidráulicos en "el predio", siendo que, en atención a la consulta realizada, la ANA mediante Oficio N° 153-

³ 6.9.2 Con o sin descargo presentado por el administrado, la oposición será evaluada y resuelta en la etapa de emisión de la resolución de la solicitud de venta. En caso de declararse fundada la oposición, se dará por concluido el procedimiento de venta directa.

2019-ANA-AAA-JZ-V del 28 de mayo de 2019 (S.I. N° 18111-2019), remitió el Informe Técnico N° 024-2019-ANA-AAA-JZ-AT/HMPP a través del que informó, entre otros, que sobre “el predio” discurren cuatro (4) quebradas de régimen intermitente, entre ellas, la quebrada Chorroca, es decir, se superpone con fuente natural de agua, como también con bienes de dominio público hidráulico, debido a la ubicación de las quebradas.

12. Que, mediante escrito presentado el 28 de marzo de 2019 (S.I. N° 10129-2019), la Comunidad Campesina de Chepén formuló oposición al presente procedimiento, alegando que “el predio” está comprendido en un proceso judicial interpuesto contra PEJEZA (Expediente Judicial N° 301-2013); por lo que, en atención a lo señalado en el numeral 6.9.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN, mediante Oficio N° 1725-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2019, se le comunicó a la citada Comunidad Campesina que el presente procedimiento aún se encontraba en etapa de calificación (evaluación formal de la solicitud), por lo que no correspondía emitir pronunciamiento respecto a la oposición planteada.

13. Que, mediante escritos presentados el 08 y 29 de abril del 2019 (S.I. N° 11631-2019 y S.I. N° 13911-2019), el Sr. José Manuel Gonzales Chigne, formuló oposición al presente procedimiento, alegando que una parte de “el predio” le pertenece, conforme se desprende del Plano Perimétrico y Ubicación de julio 2014 y el Certificado de Posesión N° 105-2014-DC-CCH; por lo que, en atención a lo señalado en el numeral 6.9.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN, mediante Oficio N° 1726-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2019, se le comunicó al citado opositor que el presente procedimiento aún se encontraba en etapa de calificación (evaluación formal de la solicitud), por lo que no correspondía emitir pronunciamiento respecto a la oposición planteada.

14. Que, en atención a la información remitida por el Gobierno Regional de La Libertad, la Municipalidad Distrital de Pacanga y la Autoridad Nacional del Agua; y, a la oposición planteadas, esta Subdirección 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).
- d) Respecto a la oposición planteada por la Comunidad Campesina de Chepén, se advierte que hace referencia al área ampliada de 16 363.29 ha inscrito en el Asiento 2-b de la partida registral N° 04005058 que viene de la Ficha 5067 asiento D000023 (Partida Matriz) del cual se independizó “el predio”, advirtiendo que existe proceso judicial no concluido (Exp. 301-2013) sobre nulidad de asientos e indemnización por daños y perjuicios, el cual se corrobora en los asientos D00018 y D000023, encontrándose actualmente en trámite. No obstante, al no remitir documentación técnica alguna (Planos y Memoria descriptiva) sobre dicha área no es posible contrastar con “el predio” ya que, además realizado el análisis gráfico con el Visor SUNARP, no se visualiza al predio de dicha Comunidad Campesina.
- e) Respecto a la Oposición del Sr. Gonzales Chigne José Manuel, se determina que el predio, denominado “El Zapote”, ubicado en el Sector Cerro Colorado, de un área de 15.0000 ha, indicado en el Plano Perimétrico y Ubicación de Julio 2014 y el Certificado de posesión N° 105-2014-DC-CCH, no se superpone con “el predio” en tanto que colinda por su lado Oeste, determinándose que la oposición planteada no afecta el presente procedimiento, por lo que corresponde declararla infundada.

15. Que, en atención a lo señalado en el ítem d) del considerando anterior, mediante Oficio N° 2272-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio de 2019, se solicitó al Director Ejecutivo del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, informe existen procesos judiciales **sobre** “el predio”, además del anotado en el asiento D) de la partida registral N° 11003423 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén; y, en atención a lo requerido mediante Oficio N.º 784-2019-

MINAGRI-PEJEZA-DE del 06 de setiembre del 2019 (S.I. N.º 29593-2019) dicha entidad indica que existe el proceso judicial seguido en el Expediente N.º 301-2013 interpuesto por la Comunidad Campesina de Chepén sobre nulidad de asiento registral.

16. Que, asimismo mediante Oficio N.º 2383-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio de 2019, reiterado con los Oficios N.º 4607-2019/SBN-DGPE-SDDI y N.º 0427-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2019 y 12 de febrero de 2020 respectivamente, se solicitó a la Dirección Ejecutiva del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, que nos remita la documentación técnica tanto física como digital (planos, memorias descriptivas, CD_ROOM) de “el predio”, en la medida que este fue objeto de inspección, así como documentación relacionada a la referida diligencia tales como: el acta y video de fecha 18 de junio de 2015; y, de ser el caso, otra información que considere relevante en relación a la Resolución Directoral N.º 106-2016-PEJEZA/8101 del 14 de junio de 2016, aclarada con Resolución N.º 112-2016-PEJEZA/8101 del 30 de junio del 2016, con la cual el Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, puso a disposición del Estado representado por esta Superintendencia, entre otros a “el predio”; en la que se precisa además que se ha realizado inspección ocular. En atención a ello la citada entidad mediante Oficio N.º 847-2020/MINAGRI—PEJEZA-DE del 14 de febrero de 2020 (S.I. N.º 04185-2020), remiten información solicitada, adjuntando: a) Informe N.º 046-2015-PEJEZA/8102.1; b) Panel Fotográfico; c) Acta de Inspección Ocular de fecha 18 de junio del 2015, d) Memoria Descriptiva de fecha diciembre del 2019 y Plano Perimétrico de diciembre del 2019, Datum PSAD 56 sistema de proyección UTM zona 17 Sur, documentos Técnicos suscritos por el Ing. Jesus M. Cumpa Alavedra, Jefe de División de Acondicionamiento Territorial – GPIIP, proyecto especial Jequetepeque – Zaña.

17. 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 detallado en el noveno considerando de la presente Resolución, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.º. 0425-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2021, el cual concluyó respecto de “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.”.

18. Que, asimismo en atención a lo señalado en el ítem d) del décimo cuarto considerando, el cual se ha identificado información referida a una anotación de demanda (D00023) inscrita en la Partida N.º 04005058, corresponde a esta subdirección realizar la evaluación complementaria respectiva, emitiéndose el Informe de Preliminar N.º 0557-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2021, mediante el cual se precisa que “el predio” de 4 656 786,00 m² recae parcialmente en 4 563 537,18 m² (98,00%), en el ámbito de demanda de nulidad de asiento registral e indemnización por daños y perjuicios, inscrito en el Tomo 19 Fojas 301, como consecuencia de la ampliación a 16 363,25 ha. Recaído en el Expediente N.º 301-2013-88-1603-JM-CI-01; y, el área restante de 93 248,82 m² (2,00%) sin afectación de demanda de nulidad

19. Que, en tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente corroborar el estado actual del proceso judicial en que se

encontraría inmerso “el predio”, pues con ello se determinará su libre disponibilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95.2⁴ de “el reglamento”, en ese sentido mediante Memorando N° 01450-2021/SBN-DGPE-SDDI, se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, informe sobre el estado del proceso judicial contenido en el Expediente Judicial N° 301-2013-88-1603-JM-CI-01; siendo que, mediante Memorando N° 00767-2021/SBN-PP del 11 de mayo de 2021, la Procuraduría Pública informó que se trata de un proceso judicial de Nulidad de Asiento registral, promovida por el señor José Horacio Flores Vargas, en contra de la INADE – Autoridad Autónoma de Proyecto Especial Jequetepeque de Zaña ante el Juzgado Mixto de Chepén. Asimismo, que a la fecha remitida conjuntamente con el expediente principal al Juzgado Civil Transitorio de San Pedro de Lloc, para continuar con su trámite y se expida la sentencia, ello en virtud de la resolución S/N del 28 de diciembre de 2020.

20. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto la Procuraduría Pública ha solicitado que se le indique si el predio materia de consulta afectaría intereses de la SBN, asimismo que se le adjunte toda la información técnica actualizada y pertinente, a fin de apersonarse al proceso y evaluar el inicio de acciones o efectuar una adecuada defensa del Estado, y así poder llevar a cabo un análisis más exhaustivo del caso en concreto, razón por la que mediante Memorando N° 01594-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo del 2021, esta subdirección ha remitido la información solicitada.

21. Que, en dicho contexto, al haberse determinado que el área de 113 700.98 m² se superpone con cuatro (04) quebradas secas de régimen intermitente, constituyendo un bien de dominio público hidráulico, de conformidad con el artículo 7° de Ley N° 29338 – Ley de Recursos Hídricos, ostenta la condición de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo señalado en el artículo 73⁰⁵ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2 del numeral 3.3⁶ del artículo 3° de “el Reglamento”; por tanto no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

22. Que, asimismo respecto al área de 4 563 537,18 m² (98,00% de “el predio”), sobre la que se superpone un proceso judicial de *nulidad de asiento registral*⁷, proceso en el cual se discute la titularidad registral de “el predio”, resulta pertinente señalar que, es un Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, según nuestra Constitución Política que: “(...) *Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.*” (numeral 2) del artículo 139).

⁴ **95.2** En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuanto exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función 38 NORMAS LEGALES Domingo 11 de abril de 2021 / El Peruano jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG.

⁵ **Artículo 73.** - Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles (...).

⁶ a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal. o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

⁷ TUO del Reglamento General de los Registros Públicos:

Artículo VII del Título Preliminar: **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN**

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.”

Artículo 90.- **Competencia del órgano jurisdiccional y arbitral**

Conforme al Artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano judicial o arbitral la declaración de invalidez de los asientos registrales. (...).”

23. Que, por su parte el artículo 13° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS, prescribe que: “Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin de que el poder Judicial declare el derecho que defina el litigio. Si la autoridad administrativa se niega a suspender el procedimiento, los interesados pueden interponer la demanda pertinente ante el Poder Judicial”. Asimismo, el numeral 75.1) del artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, señala “Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas”.

24. Que, en tal sentido, ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional prescrita por la norma glosada en el considerando precedente.

25. Que, en el caso en concreto, se ha determinado que “el predio” recae sobre un proceso judicial de nulidad de asiento registral, donde lo que decida el Poder Judicial resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se discute, entre otros, la titularidad registral del 98% de “el predio”; razón por la que esta Subdirección no puede realizar ningún acto de disposición respecto de éste mientras se encuentre vigente el citado proceso judicial.

26. Que, a mayor abundamiento, teniendo en cuenta que “la administrada” invoca 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. En ese orden de ideas, teniendo en cuenta lo advertido en las imágenes satelitales de Google Earth⁸ 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**; razón por la que no sería posible adjudicar “el predio” sustentado en la referida causal.

27. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

28. Que, en atención a lo señalado en la presente resolución, la solicitud presentada por “la administrada” deviene en improcedente.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto

⁸ Octava.- Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 660-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0929-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio del 2021.

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.

SEGUNDO.- Declarar **INFUNDADAS** las oposiciones planteadas por la empresa Agrícola Cerro Prieto S.A.C. ACP, la Comunidad Campesina de Chepén y José Manuel Gonzales Chigne.

TERCERO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 18.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO