



## **RESOLUCION N° 187-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 04 de abril de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 095-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ALBERTO MARTIN YAMUNAQUE SILVA**, representado por Javier Cruz Yamunaque, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 15 200,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura; en adelante, "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales 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 con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de enero de 2016 (S.I N° 01610-2016), Alberto Martín Yamunaque Silva (en adelante "el administrado"), solicitó la venta directa de "el predio" en aplicación del literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia simple del documento de identidad de "el administrado" (fojas 03); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido el 23 de diciembre de 2015 por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (fojas 04); **3)** memoria descriptiva de noviembre de 2015 (fojas 8); **4)** plano de perimétrico y de ubicación (fojas 9); **5)** acta de inspección judicial de constatación emitido por el Juez de Paz Ricardo Panta el 4 de abril del 2000 (fojas 10); **6)** acta de inspección judicial de constatación emitido por el Juez de Paz Ricardo Panta el 4 de abril de 2004 (fojas 11); **7)** acta de inspección judicial de constatación emitido por





el Juez de Paz Ricardo Panta el 4 de abril de 2015 (fojas 12); y, **8)** acta de inspección judicial de constatación emitido por el Juez de Paz Ricardo Panta el 4 de abril de 2010 (fojas 13).

4. Que, mediante escrito presentado el 22 de junio de 2016 (S.I. N° 16439-2016) se adjuntó carta poder con firmas legalizadas ante Notario Público Lucio Jorge Flores Barr, otorgado por Alberto Martin Yamunaque, a favor Javier Cruz Yamunaque, a fin que éste último realice trámites ante esta Superintendencia (fojas 28).

5. Que, la disposición de predios de propiedad del Estado se encuentra regulada por "el Reglamento", en donde se establecen las diversas formas de disposición de predios, entre ellas la adjudicación en compraventa directa de estos, estableciéndose en su artículo 74° que "los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa".

6. Que, los supuestos en los cuales procede la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares se encuentran establecidos taxativamente en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados en 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"); razón por la cual, la adjudicación en compraventa directa es posible solo si se acredita el cumplimiento de alguna de las causales que allí se señalan, siendo el valor de venta el que resulte de la tasación comercial del predio.

7. Que, el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento", dispone lo siguiente:

"Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:

(...)

Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)"

8. 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, 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica, emitiéndose el Informe de Brigada N° 462-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07 de abril de 2016 (fojas 14), ampliado mediante Informe de Brigada N° 222-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo de 2018, en el que se concluye respecto del "el predio" lo siguiente: **i)** 15 200,00 m<sup>2</sup> (100%) se encuentra dentro del predio de mayor extensión denominado la Ex Hacienda La Brea y Pariñas, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I, Sede Piura, con CUS N° 45908; y, **ii)** 14 948 56 m<sup>2</sup> (95.39%) se encontraría en ámbito del predio de mayor extensión inscrito a favor de terceros en la Partida Registral N° 11017684 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° 1 – Sede Piura, advirtiéndose la existencia de duplicidad registral de las mencionadas partidas; sin embargo, dicha duplicidad no ha







## **RESOLUCION N° 187-2018/SBN-DGPE-SDDI**

sido señalada en el Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 23 de diciembre de 2015 por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, presentado por "el administrado" (fojas 4).

**10.** Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, "el administrado" peticiona la venta directa en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", de cuya lectura se advierten tres requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstas no se cumpla, para declarar infundada la venta directa solicitada: **a)** área delimitada en su totalidad con obras civiles que restrinja el acceso de terceros; y, **b)** ejercicio efectivo de actividad posesoria sobre "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010.



**11.** Que, a fin de determinar si "el predio" cumple con el primero de los requisitos señalados en el párrafo precedente, se elaboró el Informe de Brigada N° 222-2018/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo de 2018, el cual indica que, según las imágenes fotográficas adjuntas a la Ficha N° 2432-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre del 2016, que contiene la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión el día 27 de julio de 2016, "el predio" solo se encuentra cercado en una parte del lindero frontal (colindante a la carretera Panamericana) con palos de huarango y alambres de púas, observándose además palos dispersos, por lo que no existe un cerco que delimite "el predio" en su totalidad por obra civil de carácter permanente, con el cual se restrinja el acceso de manera efectiva de terceros.



**12.** Que, al no encontrarse "el predio" delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros, no se cumple con el primer requisito que acredite la causal invocada; careciendo, por lo tanto, de objeto evaluar el segundo requisito, es decir, pronunciarse sobre la presentación o no de los documentos requeridos mediante el Oficio N° 1639-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2016. En ese sentido, debe declararse improcedente la solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo.



**13.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente resolución, 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.

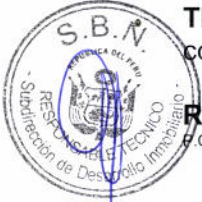
De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 203-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril del 2018.

**SE RESUELVE:**



**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ALBERTO MARTIN YAMUNAQUE SILVA**, representado por Javier Cruz Yamunaque, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.



**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 8.0.1.4



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