

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 357-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de junio de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 206-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MANUEL MARÍA SPIERS VARGAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 90 000,00 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura, con CUS N° 45908, 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"), 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 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 25 de febrero de 2016 (S.I. N° 04356-2016), Manuel María Spiers Vargas (en adelante "el administrado") solicitó la venta directa de "el predio" por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, presentó entre otros los siguientes documentos: **1)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la SUNARP (fojas 03 a 06); **2)** Memoria Descriptiva (fojas 07); **3)** Plano Perimétrico y de Ubicación N°01(fojas 08); **4)** Acta de Inspección Judicial de Constatación de Posesión de Terreno en Forma Pública, Continua y Pacífica emitida por el Juez del Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 20 de agosto de 2010 (fojas 09); **5)** Acta de Inspección Judicial de Constatación de Posesión de Terreno en Forma Pública, Continua y Pacífica emitida por el Juez del Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y



Anexos el 10 de noviembre de 2015 (fojas 10); **6)** Acta de Inspección Judicial de Constatación emitida por el Juez del Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 15 de febrero de 2000 (fojas 11); y, **7)** Acta de Inspección Judicial de Constatación emitida por el Juez del Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 25 de abril de 2004 (fojas 12).

4. 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".

5. 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.

6. 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:

"(...)

d) 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 indubitadamente 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.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada, mediante Informe de Brigada N° 850-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2016 (fojas 14 a 15) que concluye respecto del "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito totalmente 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, Zona Registral N° I - Sede Piura, con CUS N° 45908; y, **ii)** Se encuentra dentro del ámbito del Lote IV, sobre el cual recae un contrato de licencia de explotación de hidrocarburos vigente.

9. Que, sobre el particular, de la calificación de su solicitud y de la documentación anexada, y teniendo en cuenta que invoca la causal "d" del artículo 77° del "Reglamento", mediante Oficio N° 1640-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2016 (fojas 18) se requirió a "el administrado" que presente cualquiera de los documentos señalados en los literales k) y j) del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN", para lo cual se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días





**RESOLUCION N° 357-2018/SBN-DGPE-SDDI**

hábles, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles sus solicitudes; señalándose además, que no se puede determinar que las actas presentadas de inspección judicial emitidas en el 2010, 2004 y 2000, correspondan indubitablemente a "el predio".

**10.** Que, mediante escrito presentado el 19 de agosto de 2016 (S.I. N° 22338-2016), "el administrado" adjuntó la siguiente documentación: **i)** Acta de Inspección Judicial de Constatación emitida por el Juez del Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 02 de marzo de 2000 (fojas 20); **ii)** Acta de Inspección Judicial de Constatación emitida por el Juez del Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 15 de julio de 2004 (fojas 21); **iii)** Acta de Inspección Judicial de Constatación de Posesión de Terreno en Forma Pública, Continua y Pacífica emitida por el Juez del Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 08 de junio de 2010 (fojas 22); **iv)** Acta de Inspección Judicial de Constatación de Posesión de Terreno en Forma Pública, Continua y Pacífica emitida por el Juez del Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 10 de noviembre de 2015 (fojas 23); y, **v)** Acta de Inspección Judicial de Constatación de Posesión de Terreno en Forma Pública, Continua y Pacífica emitida por el Juez del Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 23 de febrero de 2016 (fojas 24).

**11.** 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 dos 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.

**12.** Que, a fin de determinar si "el administrado" cumple con el primer requisito se emitió la Ficha Técnica N° 059-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018 (fojas 28), que contiene la inspección realizada a "el predio" el día 27 de marzo de 2018, según la cual éste no se encuentra totalmente cercado, pudiendo accederse al mismo por el lindero izquierdo y derecho sin ninguna restricción, no impidiéndose el acceso a terceros; asimismo, se corroboró que en su mayor parte no existe posesionarios, ocupación o desarrollo de alguna actividad, siendo que en parte menor (aprox. 2 200 m<sup>2</sup>) se desarrolla una actividad ligada al transporte (se observa camiones) la cual según información obtenida en campo se encuentra ocupada por la empresa Grunehva S.A.C, quien no se relaciona con "el administrado".

**13.** 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; máxime, si conforme se advierte de la diligencia de recuperación extrajudicial llevada a cabo el 23 de febrero de 2018 y registrada en el Acta N° 0006-2018/SBN-PP (fojas 39), la Procuraduría Pública



de esta SBN hizo entrega a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE el predio de mayor extensión dentro del cual forma parte "el predio", evidenciándose que "el administrado" perdió la posesión de este último. En consecuencia, al no haberse cumplido el primero de los requisitos, carece de objeto evaluar el segundo requisito, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo.

14. 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° 412-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de junio de 2018.

#### SE RESUELVE:



**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **MANUEL MARÍA SPIERS VARGAS**, 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. 8.0.1.8  
MPPF/mlmo-gglla



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