

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

003-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de enero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 482-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **HERNAN ANTONIO BARRANTES ARELLANO**, mediante el cual petitiona la **VENTA DIRECTA** del área de 1 0478 hectáreas, que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en la Hacienda Brea Pariñas, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de Piura, Oficina Registral de Sullana de la 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 (en adelante la Ley), 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 del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 23 de mayo de 2016 (S.I. N° 13406-2016) **HERNAN ANTONIO BARRANTES ARELLANO** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” por causal d) establecida en el artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, remite los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de “el administrado”; **b)** Certificado de Búsqueda Catastral N° 140564 del 15 de octubre de 2013; **c)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Arturo Coronado Peralta; **d)** plano perimétrico – ubicación suscrito por el ingeniero civil Arturo Coronado Peralta; **e)** Acta

de Inspección Judicial de Constatación de Posesión de Terreno del 10 de febrero de 2016; **f)** Acta de Inspección Judicial de Constatación de Posesión de Terreno del 14 de noviembre de 2013; **g)** Acta de Inspección Judicial de Constatación de Posesión de Terreno del 1 de febrero de 2004; **h)** Acta de Inspección Judicial de Constatación de Posesión de Terreno del 1 de febrero de 2000.

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014/SBN (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN") y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" prescribe:

"(...)

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, a través del Informe de Brigada N° 1540-2016/SBN-DGP-SDDI 24 de octubre de 2016, se procedió a calificar la documentación técnica remitida, determinándose que:

"(...)

4.1 El predio se encuentra ubicado en el distrito de Pariñas, y no en el distrito de la Brea, como se consigan en el escrito, plano y memoria.

4.2 De acuerdo a lo indicado en el Certificado de Búsqueda Catastral adjunto, la base única con la que cuenta la SBN se observa que el predio se encuentra totalmente (100% del área solicitada) en ámbito 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 del Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I, Sede Piura, con CUS N° 45908.

4.3 El predio se encuentra totalmente en ámbito del Lote IV, el cual tiene contrato de licencia vigente de explotación de hidrocarburos entre PERUPETRO S.A. y la empresa Graña y Montero Petrolera S.A.: -GMP S.A.; no obstante de lo indicado no se visualizan en las imágenes aéreas de Google Earth del 12/11/2015, no obstante de lo indicado no se visualizan e las bases referenciales que cuenta la SBN, y en las imágenes aéreas de Google Earth del 14-06-2016, la existencia de pozos, lo cual de ser el caso que prosiga el procedimiento deberá ser consultado ante la entidad correspondiente y descartado en una inspección técnica, de corresponder.

4.4 Del contraste del predio con la imagen satelital del Programa Google Earth, de fecha 14/16/2016, se evidencian indicios de ocupación en el predio; cabe indicar que en la imagen histórica del 17/12/2013, no se observa indicios de ocupación. Asimismo, de la visualización de la imagen de Street View de septiembre de 2014, no se observa la existencia de un cerco perimétrico que restrinja el acceso a terceros.

4.5 La evaluación es resultado de trabajo de gabinete, no se realizó trabajo en campo.

"(...)"

8. Que, mediante Oficio N° 02406-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2016 se solicitó al Presidente de la Corte Superior de Justicia de Sullana lo siguiente:

"(...)

Sobre el particular, hago de su conocimiento que mediante el documento de la referencia b), el administrado presentó el Acta de Inspección Judicial de Constatación de Posesión del 1 de febrero de 2004, a través del cual el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana habría constatado la posesión del predio precitado. Al respecto, revisadas las actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno – correspondientes al año 2004 se advierte que están describen los linderos del predio materia de venta y que se encuentra cercado con estacas de maderas



RESOLUCIÓN N°

003-2017/SBN-DGPE-SDDI

despintadas y con alambre teniendo un solo acceso por la parte este, para mayor conocimiento adjunto al presente en copias simples de dichas actas.

No obstante lo señalado, a través del diagnóstico técnico realizado por profesionales de esta Subdirección, se determinó que, de acuerdo a las imágenes del programa Google Earth (apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten) correspondientes al 2000 – 2010, el predio submateria sería un terreno de naturaleza eríza sin algún tipo de edificación; sin poder verificar si este se encontraba cercado en las fechas indicadas en dichas actas y si contaba con otros elementos de posesión, debido a la baja resolución de las imágenes del programa en mención.

En ese sentido, se solicita a usted, con carácter de urgencia, se sirva disponer a quien corresponda nos informe si el acta de inspección judicial adjunta fue emitida por RICARDO PANTA CRUZ, en su calidad de Juez de Paz de la Urb. Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia Sullana.

Asimismo, resulta necesario que nos informe si el funcionario que suscribió dichas Actas de Constatación ostentaba el cargo de Juez de Paz de la Urbanización Popular y Anexos – Corte Superior de Justicia Sullana, en la fecha señalada en dichos documentos.

(...)"

9. Que, mediante Oficio N° 02407-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2016 se solicitó a "el administrado" lo siguiente:

"(...)

Al respecto, cabe señalar que de la revisión del Actas de Inspección Judicial del 1 de febrero de 2004 suscrito por el Juez de Paz de la Urb. Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia Sullana Ricardo Panta Cruz se habría constatado la posesión del predio precitado.

En ese sentido, revisada el acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno correspondientes al año 2004 se advierte que están describen los linderos del predio materia de venta en el cual se indica que se encuentra cercado con estacas de maderas despintadas y con alambre teniendo un solo acceso por la parte este. Sin embargo, dicha descripción discrepa con las imágenes del Google Earth (apoyo técnico referencial) según el recorrido histórico correspondiente a los años 2004 donde se visualiza que "el predio" no contiene las características precisadas en las referidas actas de inspección judicial, **no obstante a ello, no se descarta la existencia de elementos que no se logre visualizar.**

En tal sentido, tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el **literal d) del artículo 77°** del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, resulta necesario contar con mayor documentación que acredite indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; para lo cual, **deberá** acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

- Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio.
- Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

En ese sentido, en virtud del numeral 6.3 del Artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, se le otorga un plazo único e improrrogable de **quince (15) días hábiles**, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.



Cabe precisar que, se está solicitando a la Corte de Justicia de Sullana, informe a esta Superintendencia si el acta de inspección judicial antes indicada fue emitidas por Ricardo Panta Cruz, en su calidad de Juez de Paz de la Urb. Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia Sullana.

(...)"

10. Que, mediante escrito presentado el 14 de noviembre de 2014 (S.I. N° 31588-2016) "el administrado" da respuesta a lo solicitado y remite los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de "el administrado"; **b)** copia simple del documento nacional de identidad de Luz Victoria Villalta De Barrantes; **c)** copia simple del Oficio N° 02407-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2016; **d)** copia simple de la memoria descriptiva de mayo de 2016; **e)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial HR y PU del 2014; **f)** copia certificada de recibo de pagos del 30 de diciembre de 2014; **g)** fotografías de "el predio"; **h)** copia certificada de la inspección judicial de constatación del 8 de junio de 2010; **i)** copia certificada del acta de inspección ocular del 27 de enero de 1998; **j)** acta de inspección judicial de constatación de posesión del 1 de febrero de 2004; **k)** copia certificada de constatación de inspección judicial del 14 de diciembre de 2003; **l)** copia certificada de escrito del 30 de diciembre de 2014

11. Que, "el administrado" ha presentado la documentación siguiente: **a)** Acta de Inspección Judicial del 1 de febrero de 2004 suscrita por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana; **b)** el Acta de Inspección Ocular del 27 de enero de 1998 suscrita por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana; **c)** el Acta de Inspección Judicial del 14 de diciembre de 2003 suscrita por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana.

12. Que, el numeral 6.5 del artículo VI) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" señala que los documentos que sustentan la solicitud de venta directa deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud. **La discrepancia entre el área indica en los documentos con el área real solicitada en venta, no invalida los efectos probatorios de tal documentación, siempre que de los demás datos se desprenda que corresponde al predio solicitado en venta.**

13. Que, de la lectura de los documentos descritos en el considerando decimo primero de la presente resolución se ha determinado que son documentos públicos los cuales cumplen con los requisitos de forma, toda vez que han sido emitidos con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidas al 25 de noviembre de 2010, además que, guardaría correspondencia con el área y medida perimétrica de "el predio"; sin embargo, de la información contenida en dichos documentos estos no permiten determinar la ubicación exacta del mismo no desprendiéndose que corresponde al predio solicitado en venta.

14. Que, en ese sentido se ha determinado que "el administrado" cumple con presentar documentación con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidas al 25 de noviembre de 2010, sin embargo, dichos documentos no permiten determinar indubitablemente la ubicación exacta del mismo; en consecuencia, corresponde declarar inadmisibles la solicitud de venta directa presentada por "el administrado" disponiéndose el archivo definitivo una vez consentida la presente resolución sin perjuicio que pueda volver a presentar una nueva solicitud debido a que la presente no constituye un pronunciamiento de fondo.

15. Que, de otro lado se deberá poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión lo contenido en la presente resolución para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 46 de "el ROF de la SBN".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 003-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de enero de 2017.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

003-2017/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:



PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **HERNAN ANTONIO BARRANTES ARELLANO**, por los fundamentos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión lo resuelto en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

PGI 5/2.1



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES