



## **RESOLUCIÓN N° 652-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de julio de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 096-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JEAN CARLO RUESTA RAMÍREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 41 620,58 m<sup>2</sup> ubicado al sur de la ciudad de Talara, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante, "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus 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 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 con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 29 de diciembre de 2017 (S.I. N° 45777-2017) **JEAN CARLO RUESTA RAMÍREZ** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 6); **b)** plano perimétrico P-1 de noviembre de 2011 suscrito por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas (fojas 7); **c)** memoria descriptiva de noviembre de 2011 por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas (fojas 8); **d)** plano de ubicación y localización U-01 suscrito por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas (fojas 11); **e)** memoria descriptiva de junio de 2014 por el ingeniero Segundo Sánchez Martínez (fojas 12); **f)** plano de zonificación el ingeniero Segundo Sánchez Martínez (fojas 13); **g)** copias simples de las actas de inspección judicial – constatación del 22 de enero de 2003 y 22 de enero de 2007 emitidos por el Juzgado de Paz Única Nominación (fojas 14); **h)** copias certificadas de las actas de constatación judicial del 10 de marzo de 2007 y 9 de noviembre de 2012 emitidos por el Juzgado de Paz Primera Nominación (fojas 16); **i)** copia simple del acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica del 3 de octubre de 2015 emitido por el Juzgado de Paz de la urbanización popular Talara y Anexos, distrito





de Pariñas – provincia de Talara (fojas 19); **j**) copia simple de las constancias de posesión N° 230-10-GAT-MPT, N° 786-20-2013-GDT-MPT y N° 298-05-2015-GDT-MPT emitidas por la Municipalidad Provincial de Talara el 12 de octubre de 2009, 18 de octubre de 2013 y 19 de mayo de 2015 respectivamente (fojas 20); **k**) copia simple de las Resoluciones de Gerencia N° 521 y 522-10-2015-GDT-MPT del 19 de octubre de 2015 emitidas por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 23); **l**) copia simple de la búsqueda catastral emitida por la SUNARP el 6 de enero de 2012 (fojas 26); y, **m**) copias simples de las declaraciones juradas de impuesto predial (PR y HR) correspondientes a los periodos 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 emitidas por la Municipalidad Provincial de Talara el 26 de noviembre de 2014, 21 de mayo de 2014, 16 de febrero de 2015 (fojas 29).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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").

5. Que, por su parte, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado 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 bienes de su propiedad; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 298-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de abril de 2018 (fojas 68), concluyendo respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i**) se encuentra en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 de la Oficina Registral de Sullana, denominado Hacienda La Brea y Pariñas, signado con CUS N° 45908; **ii**) se encuentra en ámbito del Lote IV con contrato de explotación por la compañía operadora GMP S.A. suscrita la licencia el 31 de marzo de 2015; y, **iii**) según el plano de zonificación, se superpone parcialmente en 34 700,84 m<sup>2</sup> (representa 83,37% de "el predio") con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) y el área restante de 6 919,74 m<sup>2</sup> (representa 16,63% de "el predio") no presenta zonificación; sin embargo, "el administrado" presentó la Resolución de Gerencia N° 521-10-2015-FDT-MPT en la que se indica que "el predio" no cuenta con parámetros urbanísticos.





## **RESOLUCIÓN N° 652-2019/SBN-DGPE-SDDI**

9. Que, en ese contexto, mediante el Oficio N° 1007-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo de 2018 se solicitó a la Municipalidad Provincial de Talara que informe la zonificación que corresponde a "el predio". En atención a ello, con Oficio N° 698-05-2018-A-MPT presentado el 5 de junio de 2018 (S.I. N° 20949-2018) la referida Municipalidad informó que "el predio" se encuentra en área de expansión urbana y la mayor parte tiene zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) compatible con viviendas unifamiliares, bifamiliares, comercio, comercio vecinal y un bajo porcentaje no tiene zonificación y por ende carece de parámetros urbanísticos.

10. Que, habiéndose determinado que "el predio" es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad esta Subdirección evaluó formalmente los documentos descritos en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "el administrado" pretende acreditar la antigüedad de su posesión de acuerdo al literal c) del artículo 77° de la Ley N° 29151, advirtiéndose que:

- Las copias simples de las actas de inspección judicial emitidas por el Juzgado de Paz Única Nominación el 22 de enero del 2003, 22 de enero del 2007; 10 de marzo del 2007 y la copia simple de la constancia de posesión N° 230-10-09-GAT-MPT emitida por la Municipalidad Provincial de Talara el 12 de octubre del 2009; no describen datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación de "el predio", por lo que, no resulta posible determinar su correspondencia con éste;
- Las copias simples de las constancias de posesión Nros. 786-10-2013 y 298-05-2015-GTU-MPT emitidas por la Municipalidad Provincial de Talara del 18 de octubre del 2013 y de 19 de mayo del 2015, copia certificada de acta de constatación judicial emitida por el Juzgado de Paz Primera Nominación el 9 de noviembre del 2012, copia simple de acta de constatación judicial emitida por el Juzgado de Paz Primera Nominación, el 3 de octubre del 2015, no constituyen documentación idónea en la medida que han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y además no cuentan con datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación correspondiente con "el predio"; y,
- Las copias simples de la declaraciones juradas de impuesto (PR y HR) correspondiente a los periodos 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015 emitidas el 26 de noviembre del 2014, 21 de mayo del 2014, 16 de febrero del 2015 respectivamente; las cuales fueron canceladas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 576-2019/SBN-DGPE-SDDI de 22 de febrero de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 79) esta Subdirección indicó a "el administrado" lo siguiente: **i)** presente nuevos medios probatorios de posesión que correspondan a "el predio" y que hayan sido expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva" precisando que dichos medios probatorios deben guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos; **ii)** se le comunicó que "el predio" se encuentra superpuesto con el Lote I de la cuenta Talara con contrato de explotación por la compañía operadora GMP S.A.; y, **iii)** se solicitó la





presentación de la documentación requerida en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, en cumplimiento de lo establecido en "la Directiva N° 006-2014/SBN"; o en su defecto, copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de su autenticidad, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49<sup>o1</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General; para lo cual se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computado a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS – "T.U.O. de la Ley N° 27444".

12. Que, del cargo de "el Oficio" se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por "el administrado" en su solicitud de venta directa, siendo recibida el 1 de marzo de 2019 por Luciano Ruesta Coronado con D.N.I. N° 03859585 quien se identificó como padre de "el administrado". En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 25 de marzo de 2019.

13. Que, mediante escrito presentado el 25 de marzo de 2019 (S.I N.° 09626-2019), dentro del plazo otorgado, "el administrado" dio respuesta a "el Oficio" (fojas 81), para lo cual manifiesta, entre otros, que: **i)** ha quedado demostrado por las propias entidades públicas que previo a la emisión de documentos (actas de inspección y/o constatación judicial o constancias de posesión), han efectuado inspecciones a "el predio" que corroboran su ubicación física, razón por la cual deben ser tomados en cuenta al momento de calificar la presente solicitud, indicando que estos deben ser evaluados de manera integral y no independientemente; y, **ii)** manifiesta su conformidad a continuar con el procedimiento habiendo tomado conocimiento de que "el predio" se encuentra superpuesto con el lote I de la cuenta de Talara con contrato de explotación por la compañía operadora GMP S.A..

14. Que, en virtud de la información señalada en los considerandos que anteceden y la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva N.° 006-2014/SBN", corresponde determinar si "el administrado" ha cumplido presentar la documentación que acredite la posesión:

14.1. En tal sentido, de la revisión de la documentación adjunta a la S.I. N° 09626-2019 se advierte que "el administrado" no ha cumplido con presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten formalmente la posesión alegada sobre "el predio" en atención a lo dispuesto por el literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN"<sup>2</sup> por lo que, se tiene por no subsanada la observación formulada por "el Oficio".

<sup>1</sup> Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad".

<sup>2</sup> j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

j.1. 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. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

j.2. 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.

j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores".





## RESOLUCIÓN N° 652-2019/SBN-DGPE-SDDI

15. Que, corresponde, por tanto, declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa presentada y disponerse el archivo definitivo del expediente, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo, teniendo en cuenta para ello lo señalado en la presente resolución.

16. . Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 790 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 813-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2019.

### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JEAN CARLO RUESTA RAMÍREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda 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. 20.1.1.2.



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