



RESOLUCIÓN N° 016-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de Enero del 2016

VISTO:

El Expediente N° 943-2014/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **JEAN CARLO RUESTA RAMIREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 41,620.58 m², ubicado al sur de la ciudad de Talara a 470.00 metros de la Urbanización Felipe Santiago Salaverry "I", distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con Registro Sinabip N° 1305, CUS N° 45908, 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 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 16 de julio de 2014 (S.I. N° 15120-2014), Jean Carlo Ruesta Ramirez (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **2)** copia simple de la copia literal de la Partida N° 11005017 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura el 17 de marzo de 2014 (fojas 4 a 5); **3)** copia certificada de la Búsqueda Catastral del 06 de enero del 2012 (fojas 6 a 7); **4)** copia certificada de la memoria descriptiva de noviembre del 2011 suscrita por Ingeniero Civil Jorge Yacila Sianca (fojas 8 a 10); **5)** copia certificada del plano de ubicación y localización de noviembre del 2011 suscrita



por Ingeniero Civil Jorge Yacila Sianca (fojas 11); **6)** copia certificada del plano perimétrico de noviembre del 2011 suscrita por el Ingeniero Civil Jorge Yacila Sianca (fojas 12); **7)** copia certificada constancia de posesión N° 786-10-2013-GDT-MPT del 18 de octubre del 2013 suscrita por el Ingeniero Rióberto Juárez Dioses Gerente de Desarrollo Territorial (fojas 13); **8)** Acta de Constatación Judicial del 09 de Noviembre del 2012 suscrita por Francisco Chiloque Reyes Juez de Paz 1ra Nominación Talara Alto (fojas 14); **9)** Acta de Constatación Judicial del 10 de Marzo del 2007 suscrita por Francisco Chiloque Reyes Juez de Paz 1ra Nominación Talara Alto (fojas 15); **10)** Acta de Inspección Judicial.- Constatación del 22 de Enero del 2003 suscrita por Ricardo Panta Cruz Juez de Paz de Urbanización Popular de Talara (fojas 16); **11)** memoria descriptiva de junio del 2014 suscrita por el Ingeniero Civil Segundo Sánchez Martínez (fojas 17); **12)** plano de zonificación suscrita por el Ingeniero Civil Segundo Sanchez Martínez (fojas 18); **13)** copia certificada de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR) del año 2010 emitida el 21 de mayo de 2014 y cancelado el 13 de Junio del 2014 (fojas 19 y 20); **14)** copia certificada de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR) del año 2011 emitida el 21 de mayo de 2014 cancelado el 13 de Junio del 2014 (fojas 21 y 22); **15)** copia certificada de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR) del año 2009 emitida el 21 de mayo de 2014 cancelado el 13 de Junio del 2014 (fojas 23 y 24); **16)** Copia Certificada de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR) del año 2012 emitida el 21 de mayo de 2014 cancelado el 13 de Junio del 2014 (fojas 25 y 26); **17)** Copia Certificada de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR) del año 2014 emitida el 07 de marzo de 2014 cancelado el 17 de Junio del 2014 (fojas 27 y 28); **18)** Copia Certificada de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR) del año 2013 emitida el 21 de mayo de 2014 cancelado el 13 de Junio del 2014 (fojas 29 y 30); **19)** Copia Certificada de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR) del año 2008 emitida el 21 de mayo de 2014, cancelado el 13 de Junio del 2014 (fojas 31 a 32); y, **20)** Certificado de Zonificación del 04 de Julio del 2014 suscrito por Ingeniero Edwin Alfredo Boy Moran Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 33).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento". Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN). Cabe precisar, que el supuesto invocado por "el administrado", es el literal c) del artículo 77° del citado "Reglamento", que dice:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva"



RESOLUCIÓN N° 016-2016/SBN-DGPE-SDDI

5. Que, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto por la segunda disposición transitoria de la "Directiva N° 006-2014/SBN", dicha Directiva se aplica a partir del día siguiente de su publicación, incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite—como el caso de autos—, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.

6. 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".

7. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente—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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

8. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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.

9. Que, 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.

10. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

11. 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", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1461-2014/SBN-DGPE-SDDI, del 23 de julio de 2014 (fojas 34 a 39), mediante el cual—entre otros—respecto de "el predio" concluyó:



(...)

4.1 El predio materia de solicitud con un área de 41,620.58 m², se superpone totalmente con el predio inscrito en la Partida N° 11023138 (en área de mayor extensión) de la Oficina Registral Sullana con Registro SINABIP N° 1305 con CUS: 45908 del libro de Piura, a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

(...)

4.3 Se comparó el plano presentado por el solicitante con la base gráfica de concesiones mineras que se tiene en línea en el google earth, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone con las concesiones mineras siguientes:

- Concesión minera N° 700005113, la misma que se encuentra titulada
- Concesión minera N° 010238714, la misma que se encuentra en trámite

(...)

13. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió ampliar el Informe de Brigada señalado en el anterior considerando y se emitió el Informe de Brigada N° 892-2015/SBN-DGPE-SDDI, del 11 de junio de 2015 (fojas 42 a 44), mediante el cual-entre otros- respecto de "el predio" concluyó:

(...)

4.1 El predio materia de venta directa de 41,620.58 m² se superpone totalmente con el predio de mayor extensión denominado "Ex Hacienda La Brea y Pariñas", inscrita a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales en la Partida ° 11023138 del Registro de Predios de Sullana, signado con Registro SINABIP N° 1305 (CUS N° 45908); sin embargo la partida antes mencionada ha sido materia de independizaciones que no se visualizan en la Base Única SBN, por lo cual no ha sido posible determinar si el predio materia de solicitud se encuentra o no en alguna de las independizaciones realizadas.

4.2 Cabe indicar que el predio materia de venta directa se superpone parcialmente 29,011.97 m² (69.71%) con la solicitud de ingreso N° 10591-2015; en el cual la Municipalidad Provincial de Talara solicita la declaración de reserva urbana del área de 349.56 hectáreas, establecido en la Ordenanza Municipal N° 12-07-2012-MPT y la Ordenanza Municipal N° 001-02-200-MPT. Por el cual solo se puede disponer de un área aproximada de 12,608.61 m² (30.29%)

(...)

14. Que, en virtud de la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, esta subdirección realizó la calificación formal de la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución concluyendo lo siguiente: i) el Certificado de Zonificación expedido por la Municipalidad Provincial de Talara el 4 de julio de 2014 (fojas 19 a 32), el cual no ha sido emitido de acuerdo lo estipulado por el numeral 1) del artículo 14° de la Ley N° 29090¹; y, ii) las Declaraciones Juradas de Impuesto Predial expedidas por la Municipalidad Provincial de Talara han sido emitidas y pagadas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 (fojas 19 a 32), no pudiéndose además determinar la correspondencia indubitable con "el predio".

15. Que, en atención a lo expuesto en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, mediante Oficio N° 1878-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2015 (fojas 46 a 48), requirió a "el administrado" lo siguiente:

¹ Numeral 1 del artículo 14° de la Ley N° 29090 "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones", el Certificado de Zonificación y Vías debe contener:

- a. Zonificación de acuerdo al Plan Integral de Zonificación, aprobado por ordenanza de la municipalidad provincial.
- b. Afectación de vías que forman parte del Plan Vial.
- c. Usos de los suelos permisibles y compatibles.
- d. Coeficientes máximos y mínimos de edificación.
- e. Porcentaje mínimo de área libre.

RESOLUCIÓN N° 016-2016/SBN-DGPE-SDDI

(...)

Igualmente, en la medida que está invocando el supuesto de venta directa previsto en el literal "c" del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, es que de conformidad con lo establecido en el literal j) del artículo 6.2° de la Directiva N° 006-2014/SBN, debe remitir otros medios probatorios que acrediten que indubitablemente ejerce la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010².

Asimismo, las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y los Recibos de Pago de los tributos municipales solo 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.

Cabe indicar que los documentos que acrediten la posesión, deben haber sido emitidos por entidad pública, en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada y deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

De igual manera, debe remitir el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, en donde se establezca la compatibilidad del uso del predio con la zonificación establecida; además, debe contener la zonificación de acuerdo al Plan Integral de Zonificación, aprobado por ordenanza de la municipalidad provincial; toda vez que el Certificado de Zonificación remitido (fojas 33), no establece dichos aspectos.

(...)

16. Que, de la revisión del Oficio descrito en el considerando precedente se puede inferir básicamente dos observaciones concretas: **1)** presente nuevos medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, los cuales deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; debiendo además guardar correspondencia indubitable con "el predio"; y, **2)** presente el certificado de zonificación y vías o de parámetros urbanísticos y edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, el cual acredite la compatibilidad de uso de "el predio" con la zonificación establecida.

² De conformidad con lo establecido en el literal j) del artículo 6.2° de la Directiva N° 006-2014/SBN, para el supuesto de venta directa previsto en el literal "c" del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, 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.
- 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.

Asimismo, el solicitante debe acreditar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

17. Que, corresponde precisar que a través del Acta de Notificación N° 089263 (fojas 45) se consignó que el oficio descrito en el décimo quinto considerando de la presente resolución, fue dejado bajo puerta al no encontrarse a "el administrado" u otra persona el 02 de octubre de 2015, de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³ (fojas 45), motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 29 de octubre de 2015.

18. Que, "el administrado" mediante escrito (fojas 56) presentado el 23 de octubre de 2015 (S.I. N° 25005-2015) pretende subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección, con la presentación de la documentación siguiente: **1)** copia legalizada de su DNI (fojas 59); **2)** copia legalizada del plano perimétrico de noviembre del 2011 suscrita por Ingeniero Civil Jorge Yacila Sianca (fojas 60); **3)** copia legalizada del plano de ubicación y localización de noviembre del 2011 suscrita por Ingeniero Civil Jorge Yacila Sianca (fojas 61); **4)** copia legalizada de la memoria descriptiva de noviembre del 2011 suscrita por Ingeniero Civil Jorge Yacila Sianca (fojas 62 a 64); **5)** copia legalizada de la Búsqueda Catastral del 06 de enero del 2012 (fojas 65 a 66); **6)** Copia legalizada del certificado de habilidad del Ingeniero Jorge Luis Yacila Siancas del 16 de Noviembre del 2011 (fojas 67); **7)** copia fedateada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR) del año 2007 emitidos el 26 de noviembre de 2014 y cancelados 29 de noviembre de 2014 (fojas 68 a 72); **8)** copia fedateada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR) del año 2008 emitidos el 21 de mayo de 2014 y cancelados el 13 de Junio del 2014 (fojas 73 a 77); **9)** copia fedateada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR) del año 2009, emitidos el 21 de mayo de 2014 y cancelados el 13 de Junio del 2014 (fojas 78 a 82); **10)** copia fedateada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR) del año 2010, emitidos el 21 de mayo de 2014 y cancelados el 13 de Junio del 2014 (fojas 83 a 87); **11)** copia fedateada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR) del año 2011, emitidos el 21 de mayo de 2014 y cancelados el 13 de Junio del 2014 (fojas 88 a 92); **12)** copia fedateada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR) del año 2012, emitidos el 21 de mayo de 2014 y cancelados el 13 de Junio del 2014 (fojas 93 a 97); **13)** copia fedateada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR) del año 2013, emitidos el 21 de mayo de 2014 y cancelados el 13 de Junio del 2014 (fojas 98 a 102); **14)** copia fedateada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR) del año 2014, emitidos el 07 de marzo del 2014 y cancelados el 17 de Junio del 2014 (fojas 103 a 107); **15)** copia fedateada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR) del año 2015, emitidos el 16 de febrero del 2015 y cancelados el 14 de Abril del 2015 (fojas 108 a 115); **15)** copia legalizada del Acta de Inspección Judicial de Constatación de Posesión de Terreno en forma Pública, continua y pacífica emitida por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia - Sullana el 3 de Octubre del 2015 (fojas 116 a 117) **16)** Original de Fotografías a Color con un Sello Redondo de la Corte Superior de Justicia Sullana – Juzgado de Paz Urb. Popular Talara y Anexos (fojas 118 a 121); **17)** Copia Legalizada del Acta de Inspección Judicial Contratación emitida por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz único nominado Urbanización Popular Talara del 22 de Enero del 2007 (fojas 123); **18)** Original de Fotografías a Blanco y Negro con un Sello Redondo de la Corte Superior de Justicia Sullana – Juzgado de Paz Urb. Popular Talara y Anexos (fojas 124 a 127); **19)** Copia Legalizada del Acta de Inspección Judicial.-Constatación emitida por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz único nominado Urbanización Popular Talara del 22 de Enero del 2003 (fojas 128); **20)** copia fedateada de la constancia de posesión N° 786-10-2013-GDT-MPT del 18 de octubre del 2013 suscrita por el Ingeniero Rioberto Juárez Dioses, Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 129); **21)** copia fedateada de la constancia de posesión N° 298-05-2015-GDT-MPT del 19 de mayo del 2015 suscrita por Ingeniero Oscar H. Castañeda Sevillano, Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 130); **22)** copia legalizada de la Resolución de

³ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

"21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.



RESOLUCIÓN N° 016-2016/SBN-DGPE-SDDI

Gerencia N° 521-10-2015-GDT-MPT del 19 de Octubre del 2015 suscrita por Ingeniero Oscar H. Castañeda Sevillano, Gerente de Desarrollo Territorial en la cual se resuelve que "el predio" no tiene Zonificación por ser un terreno Eriazo, por lo que no se puede emitir Certificado de Zonificación (fojas 131 a 132); **23)** Copia legalizada de la Resolución de Gerencia N° 522-10-2015-GDT-MPT del 19 de Octubre del 2015 suscrita por Ingeniero Oscar H. Castañeda Sevillano Gerente de Desarrollo Territorial en la cual se resuelve que "el predio" no tiene parámetros urbanísticos por ser un terreno Eriazo, que se encuentra fuera del plan de uso de suelos de Talara (fojas 133).

19. Que, como parte de la etapa de calificación de la documentación señalada en el considerando anterior se emitió el Informe de Brigada N° 1703-2015/SBN-DGPE-SDDI, del 23 de Diciembre de 2015 (fojas 137 a 141), mediante el cual-entre otros-respecto de "el predio" concluyó:

(...)

4.2 Revisado la Base Gráfica referencial de PerúPetro, el predio totalmente se superpone sobre el Lote IV, (Contrato de explotación de la Compañía Minera GMP), en donde suscribió el contrato el 31.05.2015, con fecha de término del 31.04.2045.

4.3 El predio se superpone parcialmente con un área de 20.608.066 m², (49.51%) del total del área de solicitud de 41.620.58 m², en ámbito de la Concesión Minera con código N° 700005113, correspondiente a la empresa GRUPO BERACA II, el cual ha sido extinguido por Resolución N° 126-2015-INGEMMET/PCD/PM el 28.10.2015.

4.4 El Predio se superpone parcialmente con el saldo de área de 21,012,51 m², (50.49%), del total de 41.620.58 m², en ámbito de la concesión Minera con código N° 010238714, que corresponde a la empresa CANTERA LOBITOS, siendo el titular ESMERITA ROJAS MARQUEZ, en estado de Trámite, para sustancias No Metálico.

4.5 Revisado la Base Gráfica de solicitudes de Ingreso parte del predio con un área de 28.957.62 m², (69.57%) se superpone sobre el polígono de la Solicitud de Ingreso N° 10591-2015 de fecha 08.05.2015 y con S.I N° 19793-2015, de fecha 25.08.2015, peticionado por la Municipalidad Provincial de Talara, quien solicita la inscripción de Reserva de Terreno de la ciudad de Talara de un área de 3 495,621.52 m², en mérito a lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 1207-2012-MPT de fecha 24.07.2012 y Ordenanza Municipal N° 001-02-2000-MPT, de fecha 03.03.2000, señalado en el Oficio N° 343-05-2015-A-MPT, resultando disponible el área materia de solicitud solo **12,662.96 m², que equivale el 30.43 %**, del total del área solicitada.

4.6 Visualizado en el Sistema de Google Earth, sistema que se tiene como consulta y de una manera referencial mientras la resolución y la escala lo permite, se verificó que desde el 2004 hasta el 2015, el predio materia de solicitud se ubica sobre un terreno eriazos, sin ocupación consolidada, asimismo, desarrollado espacialmente el polígono del área solicitada se observa que por el frente colinda con la Carretera afirmada Paita-Talara (denominación según plano de ubicación U-01).



4.7 Con Resolución de Gerencia N° 521-10-2015-GDT-MPT, de fecha 21.10.2015, emitido por la Municipalidad Provincial de Talara, Gerencia de Desarrollo Territorial, se declaró **improcedente** la expedición de Certificado de Zonificación indicando que **No tiene zonificación el predio materia de solicitud por ser un Terreno Eriazo.**

(...)

20. Que, en virtud de la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "el administrado" ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en el décimo sexto considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

20.1 Respecto de la primera observación

- **Acreditar documentalmente** el ejercicio de posesión en "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.



- i) Las copias fedateadas de las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial (HR) del 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 (fojas 68 a 115) han sido emitidas y canceladas con posterioridad al 25 de Noviembre del 2010, así como, no se ha podido determinar de manera indubitable que correspondan a "el predio", en la media que se ha consignado como dato de ubicación: "Pariñas Sector Sur"; razón por la cual no cumple con lo formalidad señalada en el literal j.1 del numeral 6.2 del artículo 6° de la "Directiva N° 006-2014/SBN" concordado con el literal c) del artículo 77° del "Reglamento".



- ii) Las copias fedateadas de la Constancia de Posesión N°: 786-10-2013-GDT-MPT y la Constancia de Posesión N°: 298-05-2015-GDT-MPT (fojas 129 y 130)- expedidas por la Municipalidad Provincial de Talara el 18 de octubre de 2013 y 19 de mayo de 2015; es decir con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.



- iii) Las actas de inspección judicial emitidas el 10 de marzo de 2007, 22 de enero de 2003 y 22 de enero de 2007 por el Juez de Primera Nominación de Talara Alta (fojas 15,16 y 128) discrepan entre sí en el extremo que indican fechas distintas en las cuales "el administrado" ejercería posesión en "el predio", razón por la cual no generan convicción a esta Subdirección para ser valorados; razón por la cual "el administrado" no subsanó la primera observación.

20.2 Respecto de la segunda observación

Si bien es cierto esta Subdirección solicitó a "el administrado" presente el certificado de zonificación y vías o de parámetros urbanísticos y edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, el cual acredite la compatibilidad de uso de "el predio" con la zonificación establecida, también lo es, que ha presentado la Copia legalizada de la Resolución de Gerencia N° 521-10-2015-GDT-MPT del 19 de Octubre del 2015 (fojas 131 a 132); según la cual, se resuelve, entre otros, que "el predio" no tiene Zonificación por ser eriazó, no pudiéndose emitir Certificado de Zonificación y la Copia legalizada de la Resolución de Gerencia N° 522-10-2015-GDT-MPT (fojas 133), según la cual, se resuelve, entre otros, que "el predio" no tiene parámetros urbanísticos por ser un terreno eriazó que se encuentra fuera del plan de uso de suelos de Talara, por lo tanto ha cumplido con subsanar la segunda observación.



RESOLUCIÓN N° 016-2016/SBN-DGPE-SDDI

21. Que, en el caso en concreto, ha quedado demostrado que "el administrado" sólo cumplió una de las dos observaciones que realizó esta Subdirección a través del Oficio N° 1878-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2015, debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

22. Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; y el Informe Técnico Legal N° 0002-2016-SBN-DGPE-SDDI del 08 de enero de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JEAN CARLO RUESTA RAMIREZ**, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

TERCERO.- **DERIVAR** el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.1.1.2



Manuscrita
ABOG. Carlos Rosta Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES