

RESOLUCIÓN N° 091-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de enero de 2019

VISTO:



El Expediente N° 743-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARIA ARIAS MARTINEZ VIUDA DE SALDARRIAGA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 243,94 m², ubicada en la carretera Talara – Negritos, avenida G, lote 13, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, el cual recae en el área remanente del predio inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, 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 1 de setiembre de 2017 (S.I. N° 29664-2017) **MARIA ARIAS MARTÍNEZ VIUDA DE SALDARRIAGA** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia fedateada del certificado de numeración municipal suscrito el 23 de agosto de 2017 por el Gerente de Desarrollo Territorial (fojas 3); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido el 14 de julio de 2017 por la Oficina Registral de Sullana (fojas 4 al 10); **3)** copia simple del documento de identidad de “la administrada” (fojas 11); **4)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios 100-08-2017 suscrito por el Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 12); **5)** certificado de zonificación suscrito el 23 de agosto de 2017 por el Gerente de Desarrollo Territorial (fojas 20); **6)** copia certificada de la Resolución Municipal N° 156-89-CPT emitida el 12

de octubre de 1989 por el Concejo Provincial de Talara (fojas 23); **6)** copia simple de la partida de matrimonio de "la administrada" expedida del 19 de julio de 2016 por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 26); **8)** copia simple de los recibos de pago por uso del terreno expedido por la Municipalidad Provincial de Talara correspondiente a los años 1990 y 1991, (fojas 28 al 32); y, **9)** copia simple de ejecutoria coactiva emitida el 14 de noviembre de 1994 y octubre de 1997 por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 33 y 34); 10) copia simple de pre convenio emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 30 de setiembre de 2005 (fojas 35) ;11) copia simple de recibo de agua emitido en abril de 2007, julio de 2005, agosto de 2007, mayo de 2008, octubre de 2009 por la EPS GRAU S.A (fojas 36 y 39 al 43); 12) copia simple de recibo de pago emitido en setiembre de 2003 y setiembre de 2004 por ENOSA (fojas 39 y 44).



4. Que, el procedimiento 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, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



6. 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. 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.

7. 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 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 N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



8. Que, como parte de la calificación de la solicitud presentada por "la administrada", se elaboró el Informe Preliminar N° 604-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2018 (foja 45) en el que se concluye, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encontraría superpuesto con el área inscrita a favor del Estado en la partida N° 11023138 de la Oficina Registral de Sullana, con CUS 45908; **ii)** no es posible determinar si "el predio" recae en alguna de las independizaciones o en el área remanente de la citada partida por lo que se sugiere solicitar una búsqueda catastral a fin de determinar la titularidad de "el predio".

9. Que, con fecha 19 de junio de 2018 se solicitó a la Oficina Registral de Piura emita el certificado de búsqueda catastral (fojas 55) a fin de determinar con exactitud la

RESOLUCIÓN N° 091-2019/SBN-DGPE-SDDI

titularidad de "el predio". En tal sentido, la citada oficina emitió el certificado de búsqueda Catastral el 28 de junio de 2018 (fojas 49 al 51); por lo que se elaboró el Informe Preliminar N° 943-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2018 (fojas 56) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con el área remanente inscrita a favor del Estado en la partida N° 11023138 de la Oficina Registral de Sullana, con CUS 45908(fojas 49 al 53); **ii)** el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 100-08-2017 (fojas 21) y el certificado de zonificación del 23 de agosto de 2017(fojas 20) indican que "el predio" cuenta con zonificación residencial media, lo que discrepa con lo visualizado en el plano de zonificación aportado en la página web de la Municipalidad Provincial de Talara en el que se indica que cuenta con zonificación Equipamiento Educativo – E.



10. Que, a fin de poder determinar la zonificación que le corresponde a "el predio" mediante Oficio N° 2912-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2018 (fojas 59), esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Provincial de Talara precise la zonificación y los usos compatibles que correspondan con "el predio". En atención a lo solicitado, mediante Oficio N°1322-11-2018-A-MPT presentado el 26 de noviembre de 2018 (S.I N° 42997-2018) (fojas 60 al 63), la referida Municipalidad informó que "el predio" se encuentra calificado como zonificación Equipamiento Educativo, siendo sus usos compatibles con Locales Educativos y Culturales, condicionado a Locales deportivos (mini coliseos) y Locales Institucionales, de conformidad con el Plan de Usos de Suelos aprobado con la Ordenanza Municipal N° 001-02-2000-MPT de marzo de 2000.



11. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede se emitió el Informe Preliminar N° 1462-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2018 (fojas 64) que concluye que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° 11023138 de la Oficina Registral de Sullana, con CUS 45908; y, cuenta con zonificación Equipamiento Educativo, de conformidad con el Plan de Usos de Suelo aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 001-0002-2000-MPT, la que no es compatible con el uso de vivienda.

12. En tal contexto, respecto a la causal de venta directa invocada, se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente. Estos son requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta; de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.



13. Que, mediante la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, "la administrada" señala que viene ejerciendo la posesión de "el predio" y conforme se indica en la Resolución Municipal N° 156-10-89-CPT (fojas 23) lo destina para uso de vivienda.

14. Que, en ese orden de ideas, lo informado por la Subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara corrobora lo señalado por el Informe Preliminar, detallado en el octavo considerando de la presente resolución, en el extremo

que la zonificación de “el predio” es Equipamiento Educativo; la cual resulta incompatible con las actividades de vivienda que viene desarrollando “la administrada”; razón por la cual al haberse determinado que no se cumple con uno de los requisitos fundamentales para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” la solicitud de venta directa deviene en improcedente.



15. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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, el Informe de Brigada N° 089-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0113-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **MARIA ARIAS MARTÍNEZ VIUDA DE SALDARRIAGA**, 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 procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 20.1.1.6



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