

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 272-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N.° 514-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **CARMEN ALICIA HERRERA JIMÉNEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 1 080,00 m², ubicada en el AA.HH. Sánchez Cerro Sector A, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, el cual se superpone parcialmente sobre predios de mayor extensión inscritos a favor del Estado y la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en las partidas registrales nros. 11023138 y P15034046, respectivamente, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana – Zona Registral N.° I – Sede Piura, con CUS nros. 45908 y 87157, respectivamente, 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, modificado por el Decreto Supremo N.° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N.° 009-2013-VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N.° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N.° 29158, 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 21 de junio de 2016 (S.I. N.° 16332-2016), Carmen Alicia Herrera Jiménez, (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas



1), manifestando además que su padre Félix Belisario Herrera Vega viene poseyendo “el predio” desde 1994. Para tal efecto, adjunta – entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** copia simple de la memoria descriptiva emitida en noviembre de 2010 por el ingeniero civil Jorge Luis Yacilas Siancas (fojas 5); **c)** copia simple del plano perimétrico emitido en noviembre de 2010 por el ingeniero civil Jorge Luis Yacilas Siancas (fojas 8); **d)** copia simple del plano de ubicación emitido en noviembre de 2010 por el ingeniero civil Jorge Luis Yacilas Siancas (fojas 9); **e)** certificado de búsqueda catastral emitido el 31 de diciembre de 2014 por la oficina Registral de Piura (fojas 10); **f)** copia legalizada de la constancia emitida el 29 de septiembre de 1998 por el Teniente Gobernador del AA:HH. Sanchez Cerro (fojas 13); y, **g)** 5 fotografías a color sin fecha de emisión (fojas 16).



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. 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”).

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

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. 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.

8. 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”, la “Directiva N.° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica, de la cual se advierte un polígono de 1 079,94 m² (aplicado a la tolerancia y método de redondeo éste concuerda con el área solicitada) y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe de Brigada N.° 1444-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2016 (fojas 20), en el que se concluye lo siguiente: **i)** 1 009,35 m² (que representa el 93,46% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de la Comisión

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 272-2018/SBN-DGPE-SDDI

de Formalización de la Propiedad Informar – COFOPRI en la Partida Registral N.° P15034046 del Registro de Predios de Sullana, con CUS N.° 87157 y destinado a área verde (fojas 24); **ii**) el área remanente de 70,65 m² (que representa el 6,54% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N.° 11023138 del Registro de Predios de Sullana, con CUS N.° 45908 (fojas 25); y, **iii**) se encuentra en la Zona de Protección Ecológica – ZPE, de acuerdo al plan de usos aprobado mediante la Ordenanza Municipal N.° 01-02-2000-MPT de marzo de 2000.

10. Que, esta Subdirección, mediante Oficio N° 2937-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2016 (fojas 30), solicitó a la Municipalidad Provincial de Talara, ordene a quien corresponda informe, entre otros, si la actividad de huerto es compatible con la Zona de Protección Ecológica – ZPE, de la cual forma parte “el predio”; documento que también fue remitido en copia a “la administrada”. En virtud de lo solicitado, mediante Oficio N° 073-01-2017-A-MPT presentado el 2 de febrero de 2017 (S.I. N° 03351-2017), la citada comuna remite la información solicitada indicando, entre otros, que la Zona de Protección Ecológica – ZPE aprobada mediante Ordenanza Municipal N.° 01-02-2000-MPT de marzo del año 2000, solo es compatible con: Centro de Esparcimiento Menores y Centro de Esparcimiento Mayores (fojas 32).

11. Que, esta Subdirección, mediante Oficio N° 2245-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2017 (fojas 36), solicitó a la Municipalidad Provincial de Talara, ordene a quien corresponda informe, entre otros, cuales son los usos permitidos en las áreas que cuentan con Zonificación de Protección Ecológica e indique si estos son compatibles con el uso de “huerto”. En virtud de lo solicitado, mediante Oficio N° 1042-9-2017-A-MPT presentado el 12 de octubre de 2017 (S.I. N° 35659-2017), reitera lo señalado en el considerando que antecede.

12. Que, mediante escrito presentado el 21 de febrero de 2018 (S.I. N.° 05828-2018) (fojas 40), Félix Belisario Herrera Vega (en adelante “el tercero”), adjunta al presente procedimiento el Certificado de Zonificación de “el predio”, emitido el 7 de diciembre de 2017 por la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 41).

13. Que, de la evaluación del Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 12 de marzo de 2018 por la Oficina Registral de Sullana y la información proporcionada por la Municipalidad Provincial de Talara se emitió el Informe Preliminar N.° 335-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2018 (fojas 48), en el que se concluye lo siguiente: **i**) 1 076,72 m² (que representa el 99,70% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la Partida Registral N.° P15034046 del Registro de Predios de Sullana, destinado para área verde; **ii**) el área remanente de 3,25 m² (que representa el 0,30% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N.° 11023138 del Registro de Predios de Sullana; y, **iii**) de acuerdo al Certificado de Zonificación (fojas 41) y el plan de usos aprobado mediante la Ordenanza Municipal N.°



01-02-2000-MPT de marzo de 2000, "el predio" se encuentra en la Zona de Protección Ecológica – ZPE, por lo que es incompatible con la actividad de huerto, en la medida que solo se pueden desarrollar Centros de Esparcimiento Menores y Centro de Esparcimientos mayores.

14. Que, ha quedado técnicamente demostrado que el área de 1 076,72 m² (que representa el 99,70% de "el predio"), no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia al encontrarse inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, por lo que su solicitud de venta directa en relación a la citada área no procede, de conformidad con la normativa prevista en el séptimo considerando de la presente resolución.

15. Que, en relación a lo expuesto en el considerando que antecede, respecto a los 1 076,72 m² (que representa el 99,70% de "el predio") el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI le asignó el uso de área verde en el procedimiento de formalización a su cargo, proceso que aún no ha culminado, de conformidad con lo señalado en el artículo 2° y literal a) del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 803, "Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal"¹ concordado con el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, "Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI"², referido a las afectaciones en uso de lotes destinados a equipamientos urbanos.

16. Que, asimismo corresponde que esta Subdirección determine si el área remanente de 3,25 m² (que representa el 0,30% de "el predio"), puede ser materia de venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", conforme se detalla a continuación:

16.1 En cuanto a la causal que se acoge "la administrada", se advierte que para proceder con la venta por posesión consolidada deberán concurrir cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deberán concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

16.2 En el caso en concreto, corre a fojas 1 la solicitud presentada por "la administrada", sobre las cual señala que viene utilizando "el predio" para huerto, lo cual se puede evidenciar con las fotografías que adjunta de fojas 16 a 18. En tal sentido, de los aludidos documentos se colige que "la administrada" viene destinando "el predio" para los fines de huerto.

16.3 Tal como se indicó en el noveno y décimo tercer considerando de la presente resolución, se ha determinado en relación al área de 3,25 m² (que representa el 0,30% de "el predio") se encuentra en la Zona de Protección Ecológica – ZPE, sobre la cual se prohíbe el establecimiento de pobladores, asentamientos humanos y grupos similares, y que, solo permite el desarrollo de Centros de Esparcimiento Menores y Centro de Esparcimientos mayores; de conformidad con el artículo 2° de la Ordenanza Municipal N.° 01-02-2000-MPT y la información remitida por la Municipalidad Provincial de Talara.

¹ Artículo 2.- Créase la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

Artículo 3.- Para cumplir el objetivo del Artículo 2 de la presente ley, son funciones de COFOPRI:

a) Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los Artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

² Artículo 59.- Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines.

Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aún cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 272-2018/SBN-DGPE-SDDI

16.4 En virtud de lo expuesto en los párrafos anteriores, la actividad (huerto) que viene desarrollando "la administrada" en "el predio" no es compatible con la Zona de Protección Ecológica – ZPE; razón por la cual al haberse determinado que no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" la solicitud de venta en relación a dicha área deviene en improcedente.

17. Que, la solicitud de venta directa de "el predio", deviene en improcedente por las razones señaladas en el décimo cuarto y décimo sexto considerando de la presente resolución.

18. 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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N.° 022-2016-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, la Directiva N.° 006-2014/SBN, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada Informe N.° 457-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2018 y los Informes Técnicos Legales nros. 296 y 297-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **Carmen Alicia Herrera Jiménez**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el vigésimo considerando de la presente resolución

Regístrese y comuníquese.-
POI 8.0.1.8



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

