



RESOLUCIÓN N° 167-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de febrero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 498-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JEAN PAUL TAZE BERNARD BERTRAND**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 7 968,33 m², ubicada en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 11044964 y 11006356 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS Nros. 55449 y 45978, en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de 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 el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 (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 26 de abril de 2016 (S.I. N° 10680-2016) Jean Paul Taze Bernard Bertrand (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de la partida registral N° 11027709 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 2); **2)** copia simple del cronograma de cuotas a cancelar convenio de fraccionamiento tributario N° 012-04-2009-MDLO/JRYF emitido por la Municipalidad Distrital Los Órganos el 20 de abril de 2009 (fojas 10); **3)** copia simple del convenio de fraccionamiento tributario N° 012-04-2009-MDLO/JRYF emitido por la Municipalidad distrital de Los Órganos (fojas 11); **4)** copias simples de la declaraciones juradas de impuesto predial (PR, HR, HRA Y DAM) correspondiente a los años 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2015 y 2016 emitidos por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (fojas 14 al 18, 20 al 24, 27 al 31, 33, 34, 36, 37, 38, 41, 43, 44, 46, 47, 49, 50, 52, 53, 54 y 55); y, **5)** copia simple del plano perimétrico – ubicación (fojas 57).



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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



6. 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.

7. 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.

8. 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.



9. Que, efectuada la evaluación respectiva y levantada las observaciones realizadas a la solicitud de “el administrado”, que corre a fojas 157 y habiendo invocado estar inmerso en el inciso a) del artículo 77° de “el Reglamento”, se emitió el Informe Preliminar N° 164-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2019 (fojas 192), que complementa el Informe de Brigada N° 404-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2017 (fojas 185), en el que se determinó, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** 7 744,64 m² (representa el 97,19 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11044964 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, con CUS N° 55449 (fojas 209); **ii)** 223,68 m² (representa el 2,81 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11006356 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45978 (fojas 196); y, **iii)** colinda con el predio inscrito en la partida registral N° 11027709 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 211) del cual “el administrado” es copropietario (99,222 % de acciones y derechos), sin embargo no es el único acceso directo de “el predio” ya que se puede acceder a través de una vía local, posesiones informales y terrenos eriazos que permiten su acceso por el sur, norte y este del mismo.



RESOLUCIÓN N° 167-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde que ésta Subdirección evalúe la procedencia del petitorio de venta directa respecto "el predio" por constituir un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado representado por esta Superintendencia. En ese sentido, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar detallado en el considerando que antecede, se ha determinado que se accede a "el predio" a través de vías locales, posesiones informales y terrenos eriazos que permiten su acceso por el sur, norte y este del mismo.

11. Que, al respecto la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia encargado de emitir opinión sobre aquellas normas legales que sean sometidas a consideración de la SBN, emitió el Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014 en el cual se concluyó lo siguiente: "(...) si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso (...)".

12. Que, por las razones expuestas en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, en el presente caso no se ha cumplido con el segundo requisito establecido (único acceso) para la causal invocada (literal a) del artículo 77° de "el Reglamento", debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

13. Que, en relación a la colindancia, en el caso en concreto, de la revisión de la partida registral N° 11027709 (fojas 211) se advierte que el área inscrita en la misma colinda con "el predio"; sin embargo, también se observa que cuenta con dos titulares registrales, es decir el predio colindante con la propiedad del Estado se encuentra en copropiedad siendo uno de los propietarios "el administrado", quien ostenta el 99,222 % de acciones y derechos del referido inmueble, y el otro Antuane del Carmen Vera Tudela Benza (0,778 % de acciones y derechos), cada uno es propietario de una parte del bien en proporción a sus derechos y acciones que no están determinadas físicamente, sino que se encuentra representada por una alícuota ideal por lo cual no es factible determinar la ubicación exacta del 99,222 % que corresponde a "el administrado" hasta su división y participación; salvo que la solicitud sea presentada por todos los copropietarios; precisión que no ha sido requerida a "el administrado" en razón a que esta no modificaría la evaluación de la accesibilidad al predio.

14. Que, no obstante a lo expuesto, mediante escrito presentado el 1 de diciembre de 2016 (S.I. N° 33382-2016) (fojas 191), "el administrado" solicita a esta Subdirección la devolución de documentos anexados a la S.I N° 29226-2016; por lo que se procederá a la devolución, debiendo previamente coordinar con esta Subdirección.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 172 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2019 y los Informes Técnicos Legales Nros. 0202 y 0203 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **JEAN PAUL TAZE BERNARD BERTRAND**, en virtud de los argumentos 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 presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES