



RESOLUCIÓN N° 0163-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 025-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES LOS PORTALES DEL SUR**, representado por Eleodoro Andres Echevarría Misajel, mediante el cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 241.20 m² ubicado en el Lote 13 de la Manzana C del Pueblo Joven Los Portales del Sur, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03066290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 72509, 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 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 13 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34419-2016) la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES LOS PORTALES DEL SUR**, representado por Eleodoro Andres Echevarría Misajel (en adelante “la Asociación”) solicita la venta por subasta pública de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Jorge Manuel Martinez Sosa (fojas 2); **b)** plano perimétrico y de ubicación suscrito por el ingeniero civil Jorge Manuel Martinez Sosa (fojas 4); **c)** plano perimétrico y ubicación suscrito por el ingeniero civil Jorge Manuel Martinez Sosa (fojas 5); **d)** copia legalizada del documento nacional de identidad de Eleodoro Andres Echevarría Misajel (fojas 6); **e)** copia simple de la Vigencia de Poder N° 01909410 del 14 de septiembre de 2015 (fojas 7).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento” y desarrollado por la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 048-2016/SBN, publicada el 06 de julio de 2016 (en adelante la “Directiva N° 001-2016/SBN”).

5. Que, el artículo 74° de “el Reglamento” concordado con el numeral 5.3.1) del artículo 5.3) de “la Directiva”, señala que, **la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.** A mayor abundamiento, en su último párrafo prevé que **el impulso del trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta.**

6. Que, asimismo, el numeral 5.1) de la “Directiva N° 001-2016/SBN” regula las disposiciones generales de la aprobación de venta por subasta pública y de la ejecución de la subasta pública, entre la que se encuentra que la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.

Que, además el numeral 5.2) de la “Directiva N° 001-2016/SBN” prevé que la compra de predios estatales mediante venta por subasta, **no obliga a la entidad pública a iniciar dicho procedimiento.**

8. Que, en virtud de lo expuesto, **ha quedado demostrado que la compraventa por subasta pública ha sido regulada como un procedimiento de oficio, a diferencia de lo que ocurre con la compraventa directa.**

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 70-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2017 (fojas 12) según el cual, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)”

- 4.1 El predio de 241,20 m²; ubicado en el lote 13, Manzana C del Pueblo Joven Los Portales del Sur, encuentra totalmente **en ámbito del inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P03066290** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS 72509. Cabe indicar que de acuerdo al Plano de Trazado y Lotización N° 2180-COFOPRI-GTM se encuentra inscrito como aporte reglamentario: servicios comunales, por lo tanto es un bien de dominio público. Asimismo, en el asiento 00006, se inscribe la extinción de la afectación en uso en mérito a la Resolución N° 006-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero de 2015.
- 4.2 Del contraste con el Plano de Zonificación de Usos de Suelo del distrito de San Juan de Miraflores aprobado con Ordenanza N° 1084-MML, el predio cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media
- 4.3 Del contraste con la base grafica de solicitudes, el predio se superpone con la SI N° 27869-2016 (concluida) y con la SI N°15974-2016 y 28863-2015.
- 4.4 Finalmente, de la revisión de la base de Portafolio Inmobiliario, el predio está identificado como Portafolio para Entidades Públicas, con Informe de Potencialidad N° 1687-2015/SBN-DGPE-SDDI, el cual concluye que habiéndose identificado la necesidad urgente de establecimientos de salud en la zona, se recomienda la incorporación del predio al Portafolio de entidades Públicas, para cumplir con la función de centro de salud. En el caso que el Ministerio de Salud – MINSA, no cuente con la capacidad presupuestaria para la construcción de un centro de salud, y luego de cumplido el tiempo establecido para su ofrecimiento a otro sector, se evalúe la subasta pública del predio sub materia, por existir interés de parte de los comerciantes ubicados en el exterior.

“(…)”.

10. Que, en ese sentido ha quedado demostrado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y que además constituye un aporte reglamentario destinado para servicios comunales; por lo tanto, es un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el literal a) del numeral 2.2) del artículo 2° de “el Reglamento”; **no siendo posible evaluar el acto de disposición solicitado.**



RESOLUCIÓN N° 0163-2017/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, además se debe mencionar que la solicitud por subasta pública es un **procedimiento de oficio y no a solicitud de parte** y que conforme al numeral 5.2 de "la Directiva" la petición de terceros interesados en la compra de predios estatales mediante la venta por subasta pública, no obliga a la entidad pública a iniciar dicho procedimiento.

12. Que, por lo tanto corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por "la Asociación" disponiendo su archivo una vez consentida la presente Resolución; sin perjuicio que esta Subdirección evalúe su procedencia, debiendo previamente evaluar la desafectación administrativa y de proceder la subasta pública solicitada por "la Asociación" se informará sobre su convocatoria a través de la página Web de la SBN.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 0192-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES LOS PORTALES DEL SUR**, representado por Eleodoro Andres Echevarría Misajel, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.



[Firma manuscrita]
ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES