



RESOLUCIÓN N° 306-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 203-2016/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA Y FORESTACIÓN 28 DE ENERO**, representada por su Presidente Vito Mario Castro Salazar, mediante la cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un predio de 16 922,79 m², ubicado al noroeste del Parque Industrial N° 1 de Huaycán, parte alta del Cerro, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida N° 13100595 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Registro CUS N° 79720, 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 15 de marzo de 2016 (S.I N° 05978-2016), la Asociación de Vivienda y Forestación 28 de Enero, representada por su Presidente Vito Mario Castro Salazar (en adelante "la administrada") solicita la venta por subasta pública de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Copia simple de la anotación de inscripción de la Junta Directiva de "la administrada" del 30 de diciembre de 2015 (fojas 3); **b)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" (fojas 4); **c)** copia simple del documento nacional de identidad de Vito Mario Castro



Salazar (fojas 6), y; **d)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación de “el predio” (fojas 7).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento” y desarrollado por la Directiva N° 004-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 065-2013/SBN, publicada el 27 de septiembre de 2013 (en adelante la “Directiva”).

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, el último párrafo del citado dispositivo reglamentario 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, 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.

7. Que, sin perjuicio de lo anteriormente señalado, como parte de la calificación de la solicitud de venta por subasta pública presentada por “la administrada”, se emitió el Informe de Brigada N° 549-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2016 (fojas 10), mediante el cual se concluyó:

“(…)

4.1 “El predio” con un área de 16 922,79 m², se encuentra inscrito a favor del **Estado**, en la partida N° **13100595** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, correspondiéndole el CUS N° 79720.

4.2 De acuerdo con la Ficha Técnica N° 0087-2013/SBN-DGPE-SDAPE, que contiene la información de la inspección realizada el 24 de mayo de 2013, “el predio” se encuentra de la siguiente manera: El terreno es de naturaleza eriaza, con suelos de textura arenosa y rocosa, el cual presenta una topografía inclinada y accidentada, la pendiente del terreno es de 40 % . Se encuentra ocupado parcialmente por terceros, los cuales se autodenominan “**Asociación de Vivienda y Forestación 28 de Enero**” desde hace dos años aproximadamente. Actualmente se encuentra ocupado en un 86 % y el resto (14 %) sin ocupación. Alternan viviendas precarias de madera y palos con viviendas prefabricadas, no cuentan con servicios básicos, solo con electrificación no formal. El acceso a las viviendas es a través de trochas, las viviendas se encuentran protegidas artesanalmente con pircas de piedra.

(…)”.

8. Que, en mérito a lo detallado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de “el predio” la solicitud de “la administrada” resulta improcedente, toda vez que el procedimiento de venta por subasta pública es un procedimiento de oficio y no a solicitud de parte, conforme a la normatividad glosada en el quinto considerando de la presente resolución.

9. Que, por tanto, al ser la venta por subasta pública un procedimiento que debe ser iniciado por decisión propia y exclusiva de la SBN y que, por ello, la petición administrativa de terceros interesados en la compra de un bien del dominio privado estatal no obliga a la SBN a iniciar el procedimiento de subasta, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada” y, por consiguiente, disponer el archivo correspondiente del presente procedimiento administrativo, una vez consentida esta resolución.





RESOLUCIÓN N° 306-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, sin perjuicio de ello, se informa que esta Subdirección evaluará, en su oportunidad, la disposición de “el predio” mediante subasta pública y, de ser procedente, se informará de la respectiva convocatoria a través de la página Web de la SBN.

11. Que, en atención a lo expuesto en el informe de brigada señalado en el considerando séptimo de la presente resolución y tomando en consideración que “el predio” estaría siendo presuntamente ocupado de manera parcial (86%) por los integrantes de “la administrada”, conforme a lo indicado en la Ficha Técnica N° 0087-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo de 2013 (fojas 10), 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° 004-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 065-2013/SBN, publicada el 27 de septiembre de 2013; y el Informe Técnico Legal N° 0346-2016-SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA Y FORESTACIÓN 28 DE ENERO**, representada por su Presidente Vito Mario Castro Salazar; por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

Artículo 3°.- **DERIVAR** el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I: 5.2.7.3




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