

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 097-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de febrero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 030-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ELVIS MANUEL MOREYRA FLORES**, mediante la cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del área de 3 000,00 m², ubicado en el Sector Quebrada Lunahuaná, distrito Lunahuaná, provincia de Cañete, departamento de Lima, 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 05 de noviembre de 2015 (S.I. N° 26158-2015), **ELVIS MANUEL MOREYRA FLORES** (en adelante "el administrado"), solicita la venta por subasta pública de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva de "el predio" (fojas 2); **b)** plano de ubicación de "el predio" de octubre de 2015 (fojas 4); y, **c)** plano perimétrico de "el predio" de octubre de 2015 (fojas 5).

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 N° 004-2013/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, 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 ello, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 068-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2016 (fojas 6). En dicho informe se concluye que:

(...)

- Por lo antes expuesto, según la ubicación representada en el Plano de Ubicación (lámina UB-01) y comparado, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que “el predio” se encuentra totalmente en ámbito que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado.
- Visualizado “el predio” en el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero del INGEMMET), se revisó la Capa temática de Peligros Geológicos, verificándose que el ámbito donde se ubica el predio, corresponde a zona de Flujos de Detritos que afecta caminos de herradura que cruzan cauce de la quebrada, puede causar daños a terrenos de cultivo, asimismo también se encuentra dentro de la zona de Erosión de ladera por los flujos (lluvias, en este caso el río Cañete) que pueden afectar terreno de cultivo.
- Revisado la base gráfica del PETT que se accede a manera de consulta, se verifica que “el predio” no cuenta con unidad catastral (U.C.) asignada, sin embargo se encuentra en Zona Rural del Valle de Lunahuana.
- Se advierte que según el memorando N° 433-2015/SBN-DNR de fecha 29.12.2015, indica que es competencia del Gobierno Regional de Lima, a través de la DIREFOR, efectuar las acciones de saneamiento físico-legal de los predios con aptitud agrícola ubicados dentro de la Región Lima, en atención a las competencias transferidas, a que se refiere el inciso n) del artículo 51° de la Ley N° 27867, por lo que no es competencia de la SBN aprobar la venta directa de predios con aptitud y uso agrícola en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

(...)

8. Que, según lo señalado en el séptimo considerando de la presente resolución se concluye que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia.

9. Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado demostrado técnicamente que “el predio”, no cuenta con antecedentes registrales, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, salvo que se proceda a la primera inscripción de dominio, de conformidad con lo establecido en el artículo 48° de “el Reglamento”¹. No obstante ello, mediante Memorandum N° 565-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2016, esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Patrimonio Estatal evalúe las acciones de primera inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado.

¹ “Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos”.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 097-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se advierte del contenido de la evaluación técnica que “el predio” podría ser de naturaleza agropecuaria y por lo tanto de competencia del Gobierno Regional de Lima; sin embargo, se prescinde de dicha información porque se está declarando improcedente el pedido de venta de “el predio” por subasta pública.

11. Que, asimismo, se informa que la venta de “el predio” mediante subasta pública resulta improcedente, toda vez que estamos frente a **un procedimiento de oficio y no a solicitud de parte**; por tanto, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado”.

12. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no se encontraría en posesión de “el predio”, por lo que se prescinde de poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para los fines pertinentes.

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, la Resolución N° 005-2016/SBN-SG del 19 de enero de 2016, y el Informe Técnico Legal N° 113-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ELVIS MANUEL MOREYRA FLORES**, 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°.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese

P.O.I. 5.2.7.3



Abog. Oswaldo Rojas Alvarado
Subdirector(a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES