



RESOLUCIÓN N° 636-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de octubre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 722-2017/SBNSDDI, el Informe Especial N° 0499-2017/SBN-DGPE y Memorando N° 02938-2017/SBN-DGPE, respecto del procedimiento de **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 6,040.32 m² denominado sub lote 1, ubicado al suroeste del Balneario de Santa Rosa, del distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la SBN, inscrito en la partida N° 13918748 de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, con el código único SINABIP-CUS N° 108366, identificado como "Lote 2" en el procedimiento de la II Subasta Pública – 2017, el mismo que fue suspendido, conforme consta en el Acta de Subasta N° 009-2017/SBN-DGPE-SDDI, 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, conforme al artículo 47° y al literal a) del artículo 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "el ROF"), corresponde a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

3. Que, de acuerdo con los artículos 32°, 33° y 75° de "el Reglamento", concordado con el numeral 6.1.13) de la Directiva N° 001-2016/SBN que regula los "Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN publicada el 6 de julio de 2016 (en adelante "la Directiva"), la venta por subasta pública de los predios del Estado, tramitada y sustentada por la SBN, será aprobada por resolución de la Subdirección de

Desarrollo Inmobiliario, debiendo contar con la conformidad del Superintendente respecto a la decisión de vender el predio, conforme a lo establecido en el numeral 6.1.2) de "la Directiva".

4. Que, conforme se establece en el segundo párrafo del literal g) del numeral 6.2.2) de "la Directiva" *"Por razones debidamente justificadas y a solicitud de la DGPE o de la entidad pública que autorizó la venta, mediante resolución, la SDDI puede retirar uno o más lotes del proceso de subasta"*.

5. Que, conforme lo expuesto en el tercer considerando de la presente Resolución, mediante la Resolución N° 492-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2017 se aprobó la venta por subasta pública de "el predio".

6. Que, mediante Resolución N° 496-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto de 2017 se aprobaron las Bases Administrativas del procedimiento de la II Subasta Pública - 2017, en la cual se incluyó a "el predio", conforme consta en su Anexo 1, procediéndose a publicar su convocatoria, en el Diario Oficial "El Peruano" el día 6 de agosto de 2017, en el diario Gestión los días 07, 14 y 21 de agosto de 2017, en el diario "El Comercio" los días 06, 13, 20 y 27 de agosto de 2017, y en la página web de la SBN.

7. Que, en el acto público de subasta, llevado a cabo el 19 de setiembre de 2017, en aplicación al literal e) del numeral 6.2.4) de "la Directiva" y el literal h) del numeral 13) de "las Bases Administrativas", conforme consta en el Acta N° 008-2017/SBN-DGPE-SDDI, se suspendió la subasta respecto de "el predio", toda vez que la puja superó el 500 % del precio base, es así que todos los postores interesados en continuar con la puja, debían elevar su garantía al 20% de sus respectivas ofertas, dentro del plazo de tres días hábiles contados a partir de la realización acto público, esto es hasta el 22 de setiembre del presente, debiendo reanudarse el acto público el día 25 de setiembre de 2017 a las 10:00 am.

8. Que, mediante escrito presentado el 21 de setiembre de 2017 registrado con S.I. N° 32220-2017 (en adelante "la denuncia"), el Colegio Regional de Obstetras III Lima – Callao, denuncia supuestas irregularidades en el proceso de la II Subasta Pública - 2017, respecto de "el predio", señalando que tiene fundadas razones y derechos para solicitar el retiro del referido predio del proceso de subasta en curso, toda vez que se habría intentado desplazarlo del mismo. Además, en su calidad de postor hábil, solicita se proceda con las investigaciones y que las personas que resulten involucradas en actos impropios sean denunciadas.

9. Que, mediante Acta N° 009-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2017, los integrantes del "Grupo de Trabajo encargado de colaborar en los actos preparatorios de la venta y en la ejecución de la II Subasta Pública – 2017" (en adelante "Grupo de Trabajo"), designados con el Memorando N° 2444-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto de 2017, acordaron, respecto de "el predio": i) suspender el proceso de la II subasta pública 2017, en consecuencia, el acto público a realizarse el 25 de setiembre de 2017, ii) publicitar en la página web de la SBN un comunicado dando a conocer dicha suspensión, y iii) poner en conocimiento de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "la denuncia" y el análisis efectuado por el "Grupo de Trabajo", a fin de que considere solicitar el retiro de "el predio" de la II Subasta Pública- 2017.

10. Que, mediante Informe de Brigada N° 1213-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2017, esta Subdirección puso en conocimiento de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "la denuncia" y el análisis efectuado por el "Grupo de Trabajo", a fin de que considere solicitar el retiro de "el predio" del procedimiento de la II Subasta Pública- 2017, conforme a lo señalado en el segundo párrafo del literal g) del numeral 6.2.2) de "la Directiva".





RESOLUCIÓN N° 636-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, mediante Memorando N° 02938-2017/SBN-DGPE del 03 de octubre de 2017, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal solicita el retiro de "el predio" del procedimiento de la II Subasta Pública – 2017, conforme a las consideraciones del Informe Especial N° 0499-2017/SBN-DGPE del 02 de octubre de 2017, que entre otros, señala:

(...) Análisis

2.4 *Es en tal sentido, que corresponde a esta Dirección analizar la información puesta en consideración por parte de la SDDI mediante el Informe de Brigada N° 1213-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de setiembre de 2017, con la finalidad de determinar si corresponde proceder al retiro de "el predio" del procedimiento de la II Subasta Pública -2017.*

(...)

- *De la evaluación del retiro de "el predio" del proceso de la II Subasta Pública 2017 y la investigación solicitada en "la denuncia"*

2.6 *Según la denuncia formulada por el Colegio Regional de Obstetras III Lima – Callao, mediante escrito presentado el 21 de setiembre de 2017 (S.I. N° 32220-2017), se sustenta en que recibieron llamadas telefónicas en las que le dieron a entender que se podría arreglar el proceso de subasta y de esta forma resultar ganador y obtener la adjudicación de la buena pro de "el predio". Versión que, de acuerdo a "el Acta", fue reiterada en la reunión sostenida el 21 de setiembre en la sala de reuniones de la Alta Dirección de la SBN, en la que además los representantes del referido Colegio detallaron que el 28 de agosto del 2017, después de presentar ante mesa de partes su sobre de propuesta para participar en la subasta convocada, una persona habría tratado de abordar a su representante legal con la intención de proponerle llegar a un acuerdo en relación a "el predio"; y que, el mismo día del acto público una persona le habría hecho señas para que se acercara.*

(...)

2.8 *A efectos de atender la denuncia y efectuar el análisis respectivo "el Grupo de Trabajo" revisó diferentes procesos de subasta (años 2015, 2016 y 2017) cuyas características eran similares con los hechos denunciados, centrando su evaluación en tres momentos: i) hechos acontecidos con la directiva derogada¹, ii) hechos acontecidos con "la directiva" vigente, y iii) hechos materia de la denuncia, según el siguiente detalle:*

a) *Hechos acontecidos en los procesos de subasta con la directiva derogada*

De la revisión de los casos "el grupo de trabajo" advirtió que uno de los hechos que se venían suscitando en los procesos de subasta pública desarrollados con "la directiva derogada", consistía en que, algunos postores elevaban la oferta de los predios a precios muy por encima del precio base, siendo que, finalmente no se

¹ Creado de conformidad segundo párrafo del numeral 6.2.1 de "la directiva" que señala: "El subdirector de la SDDI designa, mediante memorando, el grupo de trabajo encargado de colaborar en los actos preparatorios de la venta y en la ejecución de la subasta"

² Directiva N° 004-2013-SBN, aprobada por Resolución N° 065-2013-SBN.

cancelaba dicho monto, llegándose a declarar el proceso de subasta del predio en abandono, tal como se constató en el caso del predio denominado "Terreno Uno", dicho lote fue convocado tanto en la I y III Subasta del año 2015, así como en la II Subasta de 2016, en los dos primeros procesos se elevó la puja a una suma exorbitante de S/ 2 900 000,00, la misma que no fue cancelada, declarándose el proceso de subasta del predio en abandono; finalmente este lote se vendió en la II subasta pública 2016 por el precio de redondeo (S/ 580,000.00).

b) *Hechos acontecidos en los procesos de subasta con "la directiva"*

De la revisión de los casos "el grupo de trabajo" evaluó la subasta pública de tres predios, convocados en los procesos de la III subasta 2016 y I subasta 2017, siendo que el lote 7³ fue convocado con el precio base de US\$. 38,259.25, adjudicándose la buena pro por la suma de US\$ 80,500.00, que no fue cancelada por el ofertante, llegándose finalmente a vender por la suma de US\$ 40, 000.00. Por otro lado, los lotes 1⁴ y 3 fueron convocados al precio base de US\$ 47 838,97 y US\$ 29 141,52, siendo adjudicados a US\$. 202 000,00 y a US\$. 64 000,00, ofertas que no fueron canceladas por el ofertante, llegándose a vender por la suma de US\$ 56 000.00 y US\$ 40 000.00, respectivamente.

En relación a los citados casos, se enfatizó la idea de una posible intención de un grupo de postores de adquirir el predio a un menor precio desplazando al postor que tiene real interés de comprar el predio, bajo la siguiente figura: "se presentan varios postores, uno de ellos sólo oferta el monto de redondeo y los demás elevan el precio a una oferta que resulte impagable para el postor que tiene la real intención de adquirirlo. No obstante, el postor que ofertó la mayor suma no cancela, cediendo su lugar a la segunda mejor oferta, que tampoco lo hace y así sucesivamente hasta llegar al postor que ofertó un valor mínimo, a quién se adjudica".

En consecuencia, se determinó que en este tipo de casos el Estado se ve claramente perjudicado, toda vez que: i) pierde la posibilidad de vender el predio a un precio mayor al postor que tiene la real intención de adquirirlo y, ii) invierte en gastos operativos y administrativos generados por el desarrollo de cada proceso de subasta.

c) *Hechos que generan la denuncia presentada*

"El grupo de trabajo" evaluó el desarrollo del acto público de la subasta en lo que respecto a "el predio", del análisis precisaron que para dicho predio se presentaron seis postores hábiles, redondeándose el precio base a US\$. 21 000.00, siendo quien formuló la mayor oferta el postor Tello Del Carpio Alvaro Ernesto por la suma de US\$ 107 000.00; quedando como segunda mejor oferta la del Colegio Regional de Obstetras III Lima-Callao, representado por Escalante Lazo Bertha Ruth, con la suma de US\$ 101 000.00, los otros postores fueron: Lucas Huamacto Gines Jesus, Rodriguez Aliaga Nancy, Marlene Uznava Estrada Rodion y Wilfredo Herrera Quispe Carmen Clariza, quienes ofertaron las sumas de US\$ 45 000.00, US\$ 41 000.00, US\$ 21 000.00 y US\$ 20 476.68 respectivamente.

"El grupo de trabajo" teniendo en cuenta "la denuncia" y los hechos suscitados en el acto público de la II subasta 2017, respecto a "el predio", considera que existe una práctica sistemática en la que algunos postores vendrían actuando de mala fe, promoviendo acuerdos al margen del proceso de subasta con la finalidad de viciarlo, desplazando a los postores realmente interesados para posteriormente adquirir el predio al menor valor o especular con el mismo, negociando con los interesados un "arreglo beneficioso para ambas partes" como al parecer sería el caso de la presente denuncia.

2.9 Luego de este análisis, el "grupo de trabajo", concluyó que existirían razones debidamente justificadas para proceder al retiro de "el predio" del II proceso de subasta de 2017, al haberse evidenciado conductas que han vulnerado el proceso previsto en "la directiva", con la intención de un aprovechamiento indebido de los bienes estatales por parte de algunos postores; por lo que, se debería poner en conocimiento de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal los hechos denunciados y el análisis efectuado por el "Grupo de Trabajo", a fin que considere solicitar a la SDDI el referido retiro, conforme a lo señalado en el numeral 2.3 del presente informe.

³ Subastado en la III subasta pública 2016

⁴ Subastado en la I subasta pública 2017



RESOLUCIÓN N°

636-2017/SBN-DGPE-SDDI

2.10 De los hechos descritos se evidencia que a pesar de la intención que tuvo "la Directiva" en el sentido de eliminar la posible especulación de los precios reales de los predios, a la fecha se siguen presentando casos similares, cuando ocurren este tipo de casos, el Estado se ve claramente perjudicado, toda vez que: i) pierde la posibilidad de vender el predio a un precio mayor al postor que tiene la real intención de adquirirlo y, ii) invierte en gastos operativos y administrativos generados por el desarrollo de cada proceso de subasta. En consecuencia, se podría colegir que "la Directiva" no ha cumplido su objetivo, toda vez que, permite que hechos irregulares se sigan suscitando, como es el caso materia de "la denuncia".

- Respecto a la solicitud del Colegio Regional de Obstetras III Lima-Callao, sobre iniciar las investigaciones que correspondan, en el caso materia de "la denuncia"

2.11 Teniendo en cuenta lo detallado en el numeral 2.6 del presente informe, los hechos materia de "la denuncia" podrían relacionarse con actos de corrupción, cuya erradicación viene siendo promovida por el Estado en todas sus instancias, tal como se señala en el Decreto Supremo N° 092-2017-PCM, que aprueba la Política Nacional de Integridad y Lucha contra la Corrupción, en el que se reafirma el compromiso del Estado para reducir sustancialmente la corrupción y el soborno en todas sus formas, y crear instituciones eficaces, responsables y transparentes a todos los niveles.

2.12 Por otro lado, en relación a los posibles "actos ilegales" que denuncia el Colegio Regional de Obstetras III Lima - Callao, la SDDI deberá de informar a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que evalúe iniciar la investigación o acciones que correspondan.

2.13 En razón a lo señalado en los párrafos precedentes, resultaría factible excluir de "el predio", por cuanto del análisis de los casos expuestos por la SDDI, respecto del procedimiento donde las ofertas en el acto de subasta superó la oferta el 500% del precio base, se advierte que existiría una práctica sistemática en la que algunos postores vendrían actuando de mala fe, promoviendo acuerdos al margen del proceso de subasta, en tal sentido, dado el perjuicio que ocasionaría al Estado, al perder la posibilidad de vender "el predio" a un precio mayor al postor con real intención de adquirirlo, además de invertir en los gastos operativos y administrativos, es pertinente que esta Dirección solicite a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el retiro de "el predio" del procedimiento de subasta pública, conforme a lo señalado en el segundo párrafo del literal g) del numeral 6.2.2) de la Directiva N° 001-2016/SBN⁵.

Conclusión

3.1 Por las razones expuestas, se recomienda solicitar el retiro del predio de 6 040,32 m², ubicado al suroeste del Bañerío de Santa Rosa, del distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, identificado como "Lote 2" en el procedimiento de la II Subasta Pública - 2017, el mismo que fue suspendido, conforme consta en el Acta de Subasta N° 008-2017/SBN-DGPE-SDDI.

(...)"

⁵ "(...) Por razones debidamente justificadas y a solicitud de la DGPE o de la entidad pública que autorizó la venta, mediante resolución, la SDDI puede retirar uno u más lotes del proceso de subasta".



12. Que, estando a la solicitud de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del literal g) del numeral 6.2.2) de "la Directiva", corresponde proceder al retiro de "el predio" del procedimiento de la II Subasta Pública – 2017.

13. Que, como consecuencia del retiro de "el predio" del procedimiento de la II Subasta Pública 2017, corresponde retirar, a su vez, la condición de postores hábiles de Carmen Clariza Herrera Quispe, Nancy Marlene Rodríguez Aliaga, Rodion Wilfredo Uznava Estrada, Gines Jesus Lucas Huamacto, Alvaro Ernesto Tello Del Carpio y al Colegio Regional de Obstetras III Lima-Callao, conforme consta en el Acta N° 007-2017/SBN-DGPE-SDDI, y proceder a la devolución de los cheques de garantía presentados, los mismos que se encuentran en custodia del Sistema Administrativo de Tesorería.

14. Que, teniendo en consideración lo señalado en los numerales 2.6, 2.11 y 2.12 del Informe Especial N° 0499-2017/SBN-DGPE del 02 de octubre de 2017, corresponde poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, "la denuncia", a efectos de que evalúe iniciar las investigaciones o acciones que correspondan.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política de 1993, Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificaciones, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN y el Informe Técnico Legal N° 0783-2017/SBN-DGPE-SDDI del 09 de octubre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Retirar del procedimiento de la II Subasta Pública – 2017, el predio de 6,040.32 m2 denominado sub lote 1, ubicado al suroeste del Balneario de Santa Rosa, del distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la SBN, inscrito en la partida N° 13918748 de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, con el código único SINABIP-CUS N° 108366, por las consideraciones expuestas en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Retirar la condición de postores hábiles a Carmen Clariza Herrera Quispe, Nancy Marlene Rodríguez Aliaga, Rodion Wilfredo Uznava Estrada, Gines Jesus Lucas Huamacto, Alvaro Ernesto Tello Del Carpio y al Colegio Regional de Obstetras III Lima-Callao, y comunicar a la Oficina de Administración y Finanzas, a fin de que el Sistema Administrativo de Tesorería proceda a la devolución de los cheques de gerencia entregados en garantía, para participar en el procedimiento de subasta pública.

TERCERO.- Poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia la denuncia formulada por el Colegio Regional de Obstetras III Lima-Callao, mediante escrito presentado el 21 de setiembre de 2017 (S.I. N° 32220-2017), a fin de que evalúe iniciar las investigaciones o acciones que correspondan.

CUARTO.- Disponer la notificación de la presente Resolución, a Carmen Clariza Herrera Quispe, Nancy Marlene Rodríguez Aliaga, Rodion Wilfredo Uznava Estrada, Gines Jesus Lucas Huamacto, Alvaro Ernesto Tello Del Carpio y al Colegio Regional de Obstetras III Lima-Callao.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. 52813



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