

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 079-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de febrero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 029-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "MICAELA BASTIDAS DE VENTANILLA"**, representado por su Presidente **NAZARIO LOPE APAZA**, mediante la cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del área de 40 000,00 m², ubicado al este del sexto sector derecho del Conjunto Habitacional Antonio Moreno de Cáceres, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, que se encuentra parcialmente superpuesto con un área inscrita a favor del Estado Peruano, representando por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 12903930 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima-Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 57235, (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") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 28 de octubre de 2015 (S.I. N° 25386-2015) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "MICAELA BASTIDAS DE VENTANILLA"**, representada por su

presidente **NAZARIO LOPE APAZA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta por subasta pública de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Nazario Lope Apaza (fojas 2); **b)** copia simple de la partida registral N° 70604490, emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral del Callao - Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 3); **c)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral del Callao – Zona Registral N° IX- Sede Lima el 17 de abril de 2015 (fojas 7); **d)** copia simple del listado de asociados de la Asociación de Vivienda “Micaela Bastidas de Ventanilla” del 2015 (fojas 9); **e)** copia simple del plano perimétrico de “el predio” de diciembre de 2014 (fojas 11); y **f)** copia simple de la memoria descriptiva de “el predio” del 15 diciembre de 2014 (fojas 12).

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° 071-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2016 (fojas 13). En dicho informe se concluye que:

“(…)

- Comparado “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado), se determinó que éste se encuentra de la siguiente manera:
 - Parcialmente con un área de 31 841.21 m2 (79.60%) en ámbito inscrito a favor del Estado en la Partida N° 12903930 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y el Registro CUS N° 57235, con un área de mayor extensión de 105 771.30 m2.
 - El saldo de área de 8 158.79 m2 (20.40%) en ámbito que no se cuenta con información gráfica de predios con antecedentes registrales a favor del Estado
- Efectuado la consulta en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), ingresado con el CUS N° 57235, verificándose en el legajo digital, la Partida N° 12903930, memoria descriptiva, plano de ubicación y perimétrico N° 810-2011/SBN-DGPE-SDAPE, que el terreno eriazado inscrito en esta partida, se ubica en el distrito de Puente Piedra, según el límite de la Base Gráfica del IGN.
- De la búsqueda de información de las otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que “el predio” no se ve afectado por áreas naturales protegidas, ni comunidades campesinas, sin embargo “el predio” se superpone con el polígono de la S.I. N° 06455-2011 indicado en la Base de Portafolio que corresponde al trámite de venta por subasta pública petitionado por BIRRACK TRANSFERENCIAS S.A.C. el cual se encontraba en etapa de pre-evaluación en el mes de julio de 2014 y actualmente en estado concluido.
- Se advierte que ingresado en las páginas Web a fin de visualizar los planos de zonificación de los distritos de Ventanilla y Puente Piedra, se verifica que “el predio”, no presenta zonificación.

(…)”





RESOLUCIÓN N° 079-2016/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, en virtud del informe descrito en el considerando precedente se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 31 841,21 m² que representa el 79.60% se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 12903930 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima-Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro SINABIP N° 17462 del Libro de Lima y signado con CUS N° 57235; y **ii)** 8 158,79 m² que representa el 20.40% se superpone con un área sin antecedentes registrales.



9. Que, respecto del área remanente (8 158,79 m²) ha quedado demostrado técnicamente que no cuenta con antecedentes registrales, por lo que no puede ser materia 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° 516-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2016, esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Patrimonio Estatal evaluar las acciones de primera inscripción de dominio del área sin antecedentes registrales a favor del Estado.



10. Que, si bien el área restante (31 841,21 m²) de "el predio" es de propiedad del Estado, representado por la SBN, su venta mediante subasta pública resulta improcedente, toda vez que estamos frente a un **procedimiento de oficio**; por tanto, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud presentada por "el administrado". Sin perjuicio de ello, se informa, que al tratarse de un procedimiento de oficio, esta Subdirección evaluará en su oportunidad la disposición de la parte de "el predio" de propiedad del Estado, representado por la SBN, mediante subasta pública y, de ser procedente, se informará de la respectiva convocatoria a través de la página Web de la SBN.

11. Que, de otro lado, es importante resaltar que habiéndose realizado la consulta en el SINABIP, se pudo determinar que "el predio" se encuentra ubicado en el distrito de Puente Piedra y no en el distrito de Ventanilla.



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, el 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° 086-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "MICAELA BASTIDAS DE VENTANILLA"**, representado por su Presidente

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.

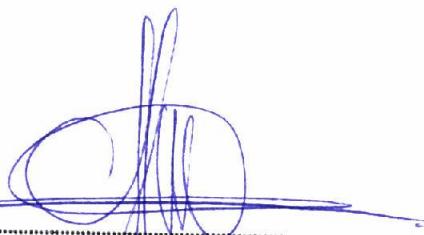
En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos".

NAZARIO LOPE APAZA, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese

P.O.I. 5.2.7.3



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