

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 243-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, **21 ABR. 2016**

VISTO:

El Expediente N° 250-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FLORENTINO NOLASCO TORRES**, en representación de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "EL PROGRESO"**, en calidad de presidente, mediante la cual se opone al procedimiento administrativo de la **I SUBASTA PÚBLICA – 2016**, solicitando la suspensión de la misma, y asimismo, se respeten sus derechos posesorios, respecto al área de 5 913.83 m², ubicado frente a la Calle Daniel Garcés S/N, colindante a la Asociación de Vivienda "El Progreso", distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 13226981 de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 81924, 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, 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, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74° de "el Reglamento" 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, 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").



4. Que, en el segundo párrafo del artículo 48° de “el Reglamento”, indica **la existencia de cargas y gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición**, 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 el mismo sentido, el numeral 5.3.5 de “la Directiva” señala: **“...la existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten al predio estatal, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, no limita su libre disposición ...”**.

5. Que, mediante Resolución N° 120-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016, esta Subdirección aprobó la venta mediante subasta pública de “el predio”, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.13 de “la Directiva”.

6. Que mediante Resolución N° 132-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016, esta Subdirección aprobó las Bases Administrativas con sus respectivos anexos, que regulan el procedimiento de venta por subasta pública de diecisiete (17) lotes, dentro de los cuales se encuentra “el predio”.

7. Que, mediante escrito presentado el 20 de abril de 2016 (S.I. N° 09893-2016) **Florentino Nolasco Torres**, en representación de la **Asociación de Vivienda El Progreso** (en adelante “la administrada”), se opone y solicita la suspensión del procedimiento de subasta pública respecto de “el predio”. Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Florentino Nolasco Torres; y, **2)** copia simple de la Vigencia de Poder que acredita su cargo de Presidente de la Asociación, emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, de fecha 7 de abril de 2016.

8. Que, de acuerdo al documento presentado “la administrada”, no ejerce la posesión efectiva sobre “el predio”, conforme se demuestra en la revisión de la documentación técnica comprendida en el Informe Brigada N° 265-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2016, el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente: *“i) El predio cuenta con un área de 5 913,83 m², y un perímetro de 335,83 metros, inscrito en la Partida N° 13226981 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, y anotado con código único SINABIP – CUS N° 81924 (SINABIP N° 22945-Lima); ii) “el predio” es de libre disponibilidad, encontrándose ocupado en 0,88% de su área, existiendo además la presencia de carteles, postes y una cruz en su interior.; iii) “el predio” cuenta con una topografía accidentada, conformado por un cerro y ladera, no desarrollándose ninguna actividad económica en su interior; y, iv) Por las condiciones expuestas se identificó un potencial residencial para “el predio”.* Asimismo, de las imágenes satelitales y de las diversas inspecciones técnicas efectuadas sobre “el predio”, se ha evidenciado que no existe posesión efectiva ya que no existe edificación ni ocupación alguna a la fecha, cabe señalar que sólo se observa la pequeña superposición con un área ocupada de 0.88% del total del terreno que corresponde a la construcción de un muro de contención, y la colocación de los carteles, postes y una cruz en su interior, ocupación que ha sido publicitada en la esquila de convocatoria y en los diversos medios de publicidad realizados en la presente subasta.

9. Que, a mayor abundamiento, según la Ficha Técnica N° 0356-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2015, se realizó la inspección técnica con fecha 7 de agosto de 2015, en la cual se observa que “el predio” tiene forma irregular; se encuentra conformado por cerros y ladera, no se desarrolla ninguna actividad económica, y se ha detectado lo siguiente: dos carteles colocados por la Asociación de Vivienda El Progreso indicando que el predio se encuentra destinado para fines de educación, se puede apreciar que sobre el mismo hay tres postes de concreto con cableado subterráneo que pasa de forma diagonal por el predio, una cruz de madera que se encuentra en la cima del cerro. Por tanto, no se evidencia construcción o edificación, encontrándose sin actividad humana alguna, por lo cual, no correspondería señalar que “el predio” se encuentra en posesión de “la administrada”.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 243-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, por otro lado, el 20 de abril de 2016 se llevó a cabo el Acto Público del procedimiento de la I Subasta Pública – 2016, donde se tomó conocimiento de la S.I. N° 09893-2016 del 20 de abril de 2016, presentado por “la administrada”, quien formula oposición al proceso de subasta pública y solicita la suspensión de la misma, argumentando posesión y propiedad, previo a la subasta de “el predio”. Al respecto, el Subdirector encargado de conducir el acto público, señaló que la propiedad del predio se encuentra inscrita en los registros públicos, correspondiendo al Estado, representado por la SBN; asimismo la ocupación existente en el predio ha sido debidamente publicitada; por lo que se declaró **infundado** el pedido; una vez resuelto la oposición presentada por “el administrado” se continuó con la subasta de “el predio”, llegándose a adjudicar “el predio”, según consta en el Acta de Subasta Pública N° 0006-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2016.

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, en autos está demostrado que el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, es el titular de “el predio”, y como propietario, en virtud del artículo 48° de “el Reglamento”¹, puede disponer libremente de él.

12. Que, estando a los fundamentos señalados en el Informe Técnico Legal N° 0275-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2016, debe declararse improcedente la solicitud presentada por **FORENTINO NOLASCO TORRES**.

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, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL PROGRESO**, representada por su presidente **FLORENTINO NOLASCO TORRES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I: 5.2.7



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

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”.