



RESOLUCIÓN N° 0093-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1070-2021/SBN-DGPE-SDDI que corresponde al procedimiento de **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 4,944.98 m², denominado Parcela 4, ubicado aproximadamente a 1km de la carretera Panamericana Norte, a la altura del margen izquierdo del km 26, y al suroeste de la Asociación Señor de Mayo, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 14528020, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 144923, (en adelante “el predio”), identificado como “Lote 1”, en el procedimiento de la III Subasta Pública Virtual 2021, en adelante “**el predio**”.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”); su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un organismo público descentralizado adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable, entre otros, de ejecutar los actos de disposición de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con dichos actos, conforme los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010- VIVIENDA.
2. Que, el artículo 218 de “el Reglamento” regula la forma de disposición de los bienes de dominio privado, siendo esta la compraventa, bajo la modalidad de subasta pública, para lo cual pueden emplearse medios electrónicos y sistemas de información web; y excepcionalmente por compraventa directa. Por su parte, en el literal 7.2.1 del numeral 7 de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales” aprobada mediante la Resolución N° 121-2021/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2021, (en adelante “la Directiva”) establece que la venta por subasta pública de predios estatales será ejecutada por la SBN, a través de la SDDI o la que haga sus veces.

3. Que, respecto del acto de disposición que realiza esta Superintendencia sobre predios del Estado, el artículo 76 de “el Reglamento”, señala que todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por su parte el literal 5.11 del numeral V de “la Directiva”, señala que la aprobación de la compra venta por subasta pública de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la respectiva entidad.

4. Que, la venta por subasta pública de “el predio” se aprobó mediante la Resolución N° 851-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2021, incluyéndolo en la III Subasta Pública Virtual – 2021, conforme se advierte en las Bases Administrativas N° 003-2021/SBN-DGPE-SDDI, aprobadas mediante Resolución N.º 868-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 30 de setiembre de 2021 (en adelante “las Bases Administrativas”), así como en el aviso de convocatoria del mencionado proceso publicado el 01 de octubre de 2021, en el Diario Expreso y en la página web de esta Superintendencia, siendo que el acto público de la subasta estuvo programado para el 11 de noviembre de 2021.

5. Que, corresponde precisarse que, la aprobación de la venta mediante subasta pública de “el predio”, así como su convocatoria en el mencionado proceso se dio de conformidad con la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada con la Resolución N° 048-2016/SBN y modificada con la Resolución N° 031-2018/SBN, la cual a la fecha de expedición de la presente resolución se encuentra derogada.

6. Que, mediante escrito presentado el 05 de noviembre de 2021 (S.I. N° 28788-2021), Raúl Higinio Huerta Delgado (en adelante “el administrado”) solicita se deje sin efecto el proceso de III Subasta Pública Virtual -2021, respecto de “el predio” y se suspenda su venta, argumentando que éste se superpone con predio de su propiedad, inscrito en la Partida Registral N° P01097771 y que lo viene poseyendo por más de 30 años.

7. Que, mediante Resolución N° 0985-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021, esta Subdirección resolvió suspender el proceso de la III Subasta Pública virtual – 2021, respecto de “el predio”, señalándose, entre otros:

“(…)

5.- Que, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1637-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021, en el cual se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

“i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14528020 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima. ii) revisado el Asiento N°00009 de la Partida P01097771 del Registro Predial Urbano, se advierte la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado – Ministerio de Agricultura y Riego, en mérito a la Resolución Ministerial N° 500-2018- MINAGRI del 28 de diciembre de 2018 que declara la caducidad del derecho de propiedad del señor Raúl Higinio Huerta Delgado.

iii) el Certificado de Búsqueda Catastral corresponde a un área de 70 001.44 m², advirtiéndose en el gráfico referencial que dicha área se superpone con hasta 10 predios, entre ellos el inscrito en la Partida P01097771 y la poligonal de “el predio”, precisándose que no adjuntó documentación técnica alguna.

iv) de acuerdo al gráfico referencial del Certificado de Búsqueda Catastral, se identifica la poligonal que corresponde al predio inscrito en la partida P01097771 y la poligonal de “el predio”, advirtiéndose que gráficamente son colindantes y no se superponen.

v) de acuerdo a la búsqueda realizada el 10.11.2021 en el visor de SUNARP se establece que el área objeto del Certificado de Búsqueda Catastral recae en zona sin información registral; y,

vi) se recomienda que esta Superintendencia solicite la búsqueda catastral de “el predio” ante la SUNARP, a efectos de confirmar que éste no presenta duplicidad registral, dado que no se ha tenido acceso a títulos archivados e información digital de la poligonal que corresponde a la Partida P01097771”.

6.-En virtud a lo señalado en el Informe Preliminar detallado en el párrafo que antecede, si bien del gráfico referencial del certificado de búsqueda catastral presentado por “el administrado”, se ha determinado que no existe superposición del predio inscrito en la Partida P01097771, a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, con “el predio”, resulta pertinente, en atención a lo recomendado, solicitar la búsqueda catastral ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos -SUNARP, a fin de confirmar de manera fehaciente que “el predio” no presenta duplicidad registral, permitiendo así descartar afectaciones a terceros.

7.-Que, en tal sentido y de conformidad con lo establecido en el numeral 10 de “Las Bases Administrativas”, concordado con el literal h, del numeral 6.2.2 del artículo VI, de “la Directiva”, es facultad de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario -SDDI, que ante cualquier información que se ponga en conocimiento de la SDDI, mandato judicial que así lo disponga o la posible ocurrencia de un hecho eventual y temporal que pudiera entorpecer el normal desenvolvimiento del proceso de subasta, se pueda reprogramar los plazos o suspender la ejecución del acto de subasta, de uno o más lotes.

8.-Que, en virtud a lo expresado, lo puesto en conocimiento por “el administrado” incide en el proceso de Subasta toda vez que será necesario realizar previamente un trámite ante la SUNARP, a fin de solicitar el certificado de Búsqueda Catastral y descartar posibles afectaciones de “el predio” con propiedad de terceros, requerimiento que estará sujeto a un plazo de atención por lo que de conformidad con la normativa señalada en el considerando que antecede resulta factible suspender la ejecución del Proceso de Subasta de “el predio”.

(...)”

8. Que, conforme consta en el Acta de Subasta N° 11-2021/SBN-DGPE-SDDI, en el acto público de subasta llevado a cabo el 11 de noviembre de 2021, de forma virtual, se comunicó que, mediante la Resolución N° 0985-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021, esta Subdirección resolvió suspender el proceso de subasta pública de “el predio”, lo que se hizo de público conocimiento a los interesados, incluyendo a los postores que presentaron sus sobres para participar en la subasta del mismo, precisándose que, una vez que se cuente con el certificado de búsqueda catastral, de ser el caso, se procedería a reprogramar el acto público.

9. Que, con la Resolución N° 080-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de febrero de 2022 (en adelante “la Resolución”), se resolvió levantar la suspensión del proceso de la III Subasta Pública Virtual – 2021, respecto de “el predio”, dado que se descartó superposición con el área inscrita a favor del Ministerio de Agricultura en la Partida N° P01097771, así como otra propiedad ya sea privada o estatal; fijándose un nuevo cronograma de la subasta del mismo, desde el acto público, el cual se fijó para el día 09 de febrero de 2022 a las 10.00 am., modificándose así el numeral 6 de “las Bases Administrativas”.

10. Que, en ese orden de ideas, mediante Comunicado N° 3 publicado en el portal web de esta Superintendencia, se hizo de conocimiento lo resuelto con “la Resolución”. Asimismo, “la Resolución” fue puesto en conocimiento de los postores que se presentaron para participar en la subasta de “el predio”, mediante los Oficios N° 305, 307, 308, 309, 310, 311 y 322-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2022, notificados el 03, 04 y 07 de febrero de 2022, respectivamente, así como de “el administrado” con el Oficio N° 315-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2022, notificado el 07 de febrero de 2022.

11. Que, mediante escrito presentado el 08 de febrero de 2022 (SI N° 03910-2022), “el administrado” presenta recurso de apelación contra “La Resolución”, siendo que, el mismo ha sido remitido a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal –DGPE con Memorándum 400-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero de 2022, a fin de que resuelva, de conformidad con lo establecido en el artículo 220 del TUO de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

12. Que, de conformidad con lo establecido en el numeral 10 de “las Bases Administrativas” así como el subnumeral 5.17.4 del numeral 5.17 de “la Directiva”, es facultad de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), que ante cualquier información que se ponga en conocimiento, mandato judicial que así lo disponga o la posible ocurrencia de un hecho eventual y temporal que pudiera entorpecer el normal desenvolvimiento del proceso de subasta, se pueda reprogramar los plazos o suspender la ejecución del acto de subasta, de uno o más lotes.

13. Que, en ese contexto, el recurso de apelación presentado contra “la Resolución” incide en el proceso de subasta pública programado para el día 09 de febrero de 2022, en la medida que será necesario que la DGPE como órgano de línea encargado de resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, se pronuncie y resuelva el mismo, por lo que corresponde suspender la ejecución del proceso de subasta de “el predio”.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se precisa que mediante escrito presentado el 08 de febrero de 2022 (S.I N° 03921-2022), la Municipalidad Distrital de Puente Piedra solicita la suspensión del proceso de subasta de “el predio”, alegando, entre otros, que por comunicación escrita de “el administrado” ha tomado conocimiento que esta Superintendencia está vendiendo “el predio” bajo la modalidad de subasta, el cual tiene zonificación Protección y Tratamiento Paisajístico (PTP), terreno que estaría siendo destinado irregularmente como vivienda, por lo que presume existiría una incongruencia procedimental, dado que no se estaría cumpliendo el Convenio de Cooperación Interinstitucional de fecha 06 de setiembre de 2021 suscrito con dicha comuna; documento que corresponde sea puesto a conocimiento de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, dado que ha sido presentado con posterioridad al recurso de apelación presentado por “el administrado”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, el TUO de la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, aprobada por Resolución N° 0121-2021/SBN, Resolución N° 010-2022/SBN del 08 de febrero de 2022, informe de Brigada N° 106-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0104-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero de 2022;

SE RESUELVE:

Artículo Primero. – SUSPENDER la ejecución en el proceso de la III Subasta Pública Virtual-2021, del predio de 4,944.98 m², denominado Parcela 4, ubicado aproximadamente a 1km de la carretera Panamericana Norte, a la altura del margen izquierdo del km 26, y al suroeste de la Asociación Señor de Mayo, distrito de Puente Piera, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 14528020, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 144923, identificado como “Lote 1”, de acuerdo a las consideraciones expuestas en la presente Resolución.

Artículo Segundo. – Hacer de conocimiento el contenido de la presente Resolución a “el administrado” y a los postores que participan en el proceso de la III Subasta Pública Virtual-2021, respecto de “el predio”.

Regístrese y Comuníquese. -

POI 19.1.4.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora(e) de Desarrollo Inmobiliario

[1] Artículo 220.- Recurso de apelación El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.