

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0232-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de marzo 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. Debiendo precisarse que, la aprobación de la venta de “el predio” así como su convocatoria en el mencionado proceso de subasta 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, siendo posteriormente derogada mediante “la Directiva”.

5. Que, mediante escrito presentado el 05 de noviembre de 2021 (S.I. N° 28788-2021), Raúl Higinio Huerta Delgado (en adelante “el administrado”) formula oposición para que se deje sin efecto el proceso de III Subasta Pública Virtual -2021, respecto de “el predio” y solicita 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.

6. Que, mediante Resolución N° 0985-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021, y en atención a lo solicitado en la precitada solicitud (SI N° 28788-2021), esta Superintendencia 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”.

(...)”

7. Que, mediante 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”.

8. Que, mediante escrito presentado el 08 de febrero de 2022(SI N° 03910-2022), “el administrado” presentó recurso de apelación contra “la Resolución”, el mismo que fue elevado a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE a fin de que resuelva de conformidad con lo establecido en el artículo 220 del TUO de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, siendo así que, en la medida que resultaba 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; de conformidad con lo establecido en el numeral 10 de “Las Bases Administrativas”, concordado con el subnumeral 5.17.4 del numeral 5.17 de “La Directiva”, mediante Resolución N° 093-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero de 2022, esta Subdirección resolvió suspender por segunda vez, la ejecución de la subasta pública de “el predio”, situación que se hizo de público conocimiento en acto público llevado a cabo el 09 de febrero de 2022, según consta en Acta N° 01-2022/SBN-DGPE-SDDI.

9. Que, mediante Resolución N° 030-2022/SBN-DGPE del 22 de febrero de 2022, notificada el 04 de marzo de 2022, la DGPE declara infundado el recurso de apelación presentado por “el administrado”, dando por agotada la vía administrativa de conformidad con el artículo 228° del TUO de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, señalándose, entre otros, lo siguiente:

“(…)”

Sobre los argumentos de “el Administrado”

11. Que, con respecto al primer argumento, que señala que no se ha tomado en cuenta su pretensión de dejar sin efecto legal el proceso de subasta pública virtual de los predios autorizadas mediante Resolución N° 0868-2021/SBN-DGPESDDI de fecha 30 de setiembre del 2021, dado que, es un proceso que le afecta directamente con la venta del lote 4 inscrita en la

Partida Registral N° 14528020 inscrita en la Relación de Predios de la III subasta pública virtual – 2021, porque las bases administrativas aprobadas no son claras cuando en un predio de la SBN existe superposición de áreas con otros predios inscritos en SUNARP;

12. Que, se tiene en los actuados administrativos, mediante escrito de fecha 05 de noviembre de 2021 (S.I. N° 28788-2021) “el administrado”, formulo oposición para que se deje sin efecto el Proceso de III Subasta Pública Virtual -2021 y solicita se suspenda la venta de “el predio”, 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;

13. Que, con Resolución N° 0985-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021, y en atención a lo solicitado en la SI N° 28788-2021 del 05 de noviembre de 2021, esta Subdirección resolvió suspender el Proceso de la III Subasta Pública virtual de “el predio”, dado que conforme se indicó en el Informe Preliminar N°1637-2021/SBN-DGPESDDI del 10 de noviembre de 2021, si bien del gráfico referencial del certificado de búsqueda catastral presentado por “el administrado”, se determinó que no existe superposición del predio inscrito en la Partida P01097771, a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, con “el predio”, resultaba 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 con terceros;

14. Que, en fecha 15 de noviembre de 2021 (Hoja 2021- A049328210) se solicitó a la Oficina Registral de Lima -Zona Registral N° IX -Sede Lima, el certificado de búsqueda catastral de “el predio”, siendo que con fecha 14 de diciembre de 2021 (Publicidad N°2021-5578433) la citada Oficina remitió el certificado de búsqueda catastral solicitado, por lo que esta Subdirección procedió a emitir el Informe Preliminar N° 01868-2021/SBNDGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2021, (en adelante “el Informe 1”) determinándose lo siguiente: “(...) i) El área de “el predio” es concordante con el ámbito inscrito en la Partida N° 14528020, por lo que se ratifica y corrobora lo señalado en el informe Preliminar N° 1637-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de noviembre de 2021, en el sentido que “el predio” no se superpone con el predio inscrito en la Partida N° P01097771 ni con otro predio de propiedad privada o estatal. ii) el predio inscrito en la Partida P01097771, corresponde al predio inscrito a favor del Estado –Ministerio de Agricultura y Riego. iii) Se ratifica que en el Asiento 00008 de la Partida P01097771 del Registro Predial Urbano, se encuentra inscrita la caducidad del derecho de propiedad otorgado a favor de Raúl Higinio Huerta Delgado.”

15. Que, estando a lo desarrollado, no se advierte la superposición de “el predio” con respecto al predio inscrito en la Partida P01097771 del Registro Predial Urbano, el mismo que se encuentra bajo titularidad del Ministerio de Agricultura y Riego, en virtud de ello, queda desvirtuado el primer argumento;

16. Que, con respecto al segundo argumento, sostiene que “la Resolución impugnada” no se ha pronunciado respecto al derecho de propiedad y posesión del lote 4, que alcanzo el administrado por prescripción adquisitiva de dominio, al encontrarse en posesión continua pacífica pública por más de 30 años, siendo un proceso de subasta temerario y que contraviene lo establecido por el artículo 927 del Código Civil;

17. Que, cabe señalar, que la Partida P01097771 se encuentra bajo titularidad del Ministerio de Agricultura y Riego; asimismo se advierte del artículo 9523 del código civil, concede la acción a quien ha prescrito, para que se le declare propietario, por lo tanto, es necesario la declaración por el órgano judicial competente que ha operado la prescripción, cabe precisar, que las acciones de venta directa vía subasta no involucran al predio cuya declaración desea alcanzar “el Administrado”. Por consecuencia, queda desvirtuado el segundo argumento;

18. Que, con respecto al tercer argumento, que “la Resolución impugnada” pretende ignorar o desacatar los efectos legales de la Resolución número dos de fecha veintiuno de mayo del dos mil veintiuno, emitida por el Tercer Juzgado Contencioso Administrativo de Lima, en el proceso cautelar que se tramita en el Expediente No 01818- 2020-13-1801-IR-CA-03, que resolvió adecuando la medida Cautelar solicitada a una innovada, por ende, SUSPENDER los efectos jurídicos de las Resoluciones Ministeriales No 500-2018-MINAGRI v No 426-2019-MINAGRI de

fecha 28 y 02 de diciembre de 2018 v 2019 res 2 emisión de una decisión final en el presente proceso;

19. Que, se debe señalar una vez más que dichas acciones recaen en el ámbito de la Partida P01097771, situación que debe ser dilucidada en la vía judicial entre las partes que componen el procedimiento contencioso administrativo, ya que “el predio” objeto de la presente no se encuentra bajo el ámbito de la partida antes señalada, quedando desvirtuado el tercer argumento.

(...)

10. Que, asimismo, el vigésimo tercer considerando de la Resolución N°030-2022/SBN-DGPE, señala que corresponde a la SDDI pronunciarse respecto al pedido de suspensión formulado por la Municipalidad de Puente Piedra en su escrito presentado el 08 de febrero de 2022 (SI N° 03921-2022). En atención a ello, mediante Oficio N°00944-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2022, notificado el 21 de marzo de 2022, se comunicó a la citada Comuna que dado que se encontraba suspendida la ejecución de la subasta de “el predio”, de acuerdo a lo resuelto con la Resolución N° 093-2022/SBN-DGPE-SDDI, no resultaba atendible su requerimiento haciendo además de su conocimiento que al haberse resuelto el recurso de apelación presentado por “el administrado”, esta Subdirección venía evaluando levantar la suspensión dispuesta con la precitada Resolución y continuar con la ejecución del proceso de subasta de “el predio”.

11. Que, esta Subdirección ha emitido el Informe Técnico Legal N° 0267 -2022/SBN-DGPE-SDDI de 23 de marzo de 2022, que recoge la evaluación realizada a través del Informe de Brigada N°0246-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2022, el cual señala que al haberse resuelto el recurso de apelación presentado por “el administrado” corresponde levantar la suspensión de ejecución del proceso de subasta de “el predio” dispuesta con la Resolución N° 093-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de febrero de 2022, y continuar con el acto público de subasta, debiendo fijarse un nuevo cronograma.

12. Que, en ese sentido, corresponde modificar el cronograma establecido en la Resolución N° 080-2022/SBN-DGPE-SDDI conforme se detalla a continuación:

CRONOGRAMA

- Acto Público de la Subasta (de modalidad virtual): 05 de abril de 2022. Horas 10.00 am.
- Elevación de garantía hasta el 30% del precio de venta: Tres (03) días hábiles, contados desde el día siguiente de la adjudicación de la buena pro, esto es hasta el 08 de abril de 2022
- Pago del 100% del precio de venta: Desde el día siguiente del acto de subasta pública, o desde el día siguiente de la notificación de la adjudicación de la buena pro, en caso de tratarse de el/la segundo/a mejor portor:
 - Quince (15) días hábiles para las ventas hasta por 500 UIT.
 - Veinte (20) días hábiles para las ventas mayores a 500 UIT y hasta 1000 UIT.
 - Treinta (30) días hábiles para las ventas superiores a 1000 UIT.
- Suscripción y entrega de la minuta: En un plazo máximo de ocho (08) días hábiles, contados a partir de la comunicación del Sistema Administrativo de Tesorería, de la realización del pago del precio de venta a la SDDI, se citará al adjudicatario para la suscripción de la minuta. En el plazo máximo de cinco (05) días hábiles, contados desde que el Director de Gestión del Patrimonio Estatal firme la referida minuta, se citará al adjudicatario para la entrega de la misma.
- Entrega en campo: El comprador podrá solicitar la entrega del predio, a través de la Unidad de Trámite Documentaria, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de haber presentado cheque de gerencia o efectuado el depósito de la totalidad del precio del predio, pedido que será evaluado considerando factores de seguridad para los profesionales que realicen dicha actividad, así como

disposiciones que se dicten en el marco de la Declaratoria de Emergencia dictada por el Gobierno, a causa de la propagación del COVID-19, y el resultado comunicado, en su oportunidad. Cabe indicar que la entrega está referida a la indicación de los vértices del predio en campo, siempre que la ubicación y situación física de ocupación lo permita.

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, Informe de Brigada N° 0246 -2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0267-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 marzo de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo Primero. – **LEVANTAR** la suspensión de 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”, y proceder con el cronograma de su subasta, de acuerdo a las consideraciones expuestas en la presente Resolución.

Artículo Segundo. – Hacer de conocimiento el contenido de la presente Resolución a los postores que participan en el proceso de la III Subasta Pública Virtual-2021, respecto de “el predio”, así como emitir el comunicado correspondiente para su publicación en la página Web de esta Superintendencia, a fin de que se haga de público conocimiento.

Regístrese y Comuníquese. -

POI 19.1.4.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario