

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 102-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de febrero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 031-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROBERTO ERNESTO RÍOS TOCE**, mediante la cual petitiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del área de 1 012 954, 1644 m², ubicado en el distrito El Carmen, provincia de Chincha, departamento de Ica, 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 (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 9 de septiembre de 2015 (S.I. N° 21072-2015) Roberto Ernesto Ríos Toce, (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 Roberto Ernesto Ríos Toce (fojas 3); **b)** memoria descriptiva de "el predio" del 10 de septiembre de 2014 (fojas 4); **c)** plano perimétrico de "el predio" de septiembre de 2014 (fojas 6); **d)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Unidad Registral de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, el 4 de mayo de 2015



(fojas 7); y e) copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales el 27 de agosto de 2015 (fojas 8).

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 fundamentación, 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° 069-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2016 (fojas 9). En dicho informe se concluye que:

"(...)

4.1 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 este se encuentra de la siguiente manera:

- Totalmente en ámbito donde no se tiene información gráfica y que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado".

"(...)"

8. Que, según lo señalado en el séptimo considerando de la presente resolución y del certificado de búsqueda catastral expedido por la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX-Sede Ica (fojas 7), se concluye que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia.

9. Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado demostrado técnicamente que "el predio" no cuenta con antecedentes registrales, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, salvo que se proceda a la primera inscripción de dominio, de conformidad con lo establecido el artículo 48° de "el Reglamento"¹. No obstante ello, mediante Memorándum N° 564-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2016, esta

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".

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 102-2016/SBN-DGPE-SDDI

Subdirección solicitó a la Subdirección de Patrimonio Estatal evaluar las acciones de primera inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado.

10. Que, sin perjuicio de ello, se informa que la venta de “el predio” mediante subasta pública resulta improcedente, toda vez que estamos frente a **un procedimiento de oficio y no a solicitud de parte**; por tanto, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado”.

11. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no se encontraría en posesión de “el predio”, por lo que se prescinde de poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para los fines pertinentes.

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, 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° 114-2016/SBN-DGPE-SDDI de 25 de febrero de 2016.



SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ROBERTO ERNESTO RÍOS TOCE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

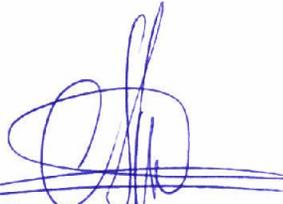
Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.7.3




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