



**RESOLUCIÓN N° 0031-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de Enero de 2016

**VISTO:**



El Expediente N° 013-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION RESIDENCIAL DE VIVIENDA EL MIRADOR DE SANTA ROSA**, mediante la cual el peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 27 520,49 m<sup>2</sup>, ubicado en la zona denominada Playa Hondable al sur del Balneario de Santa Rosa del distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la partida N° 12567550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 54200, 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 el escrito presentado el 22 de septiembre de 2015 (S.I. N° 22257-2015) la **ASOCIACIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDA EL MIRADOR DE SANTA ROSA** (en adelante "la administrada"), solicita la venta por subasta pública de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **1)** Copia simple de la Solicitud 15783-2014 del 24 de julio de 2014 suscrito por Jose E. Ventura Salazar Abogado CAL 866 (fojas 2 y 5); **2)** Copia simple del documento de identidad de Francisco Leandro Quispe Tasayco (fojas 6); **3)** Copia

simple de la Solicitud 20671-2014 del 22 de septiembre de 2014 suscrito por Alfredo Roberto Huaman Camayo Presidente de la Asociación Residencial de Vivienda El Mirador de Santa Rosa y Francisco Leandro Quispe Tasayco Tesorero de la Asociación Residencial de Vivienda El Mirador de Santa Rosa (fojas 7); **4)** Copia simple de memoria descriptiva respecto de "el predio" de mayo de 2014 autorizada por Arquitecto Carlos Pantigoso Espinoza CAP 12262 (fojas 8); **5)** Copia simple del plano de perimétrico respecto de "el predio" lamina1/1 de mayo de 2014 autorizado por Arquitecto Carlos Pantigoso Espinoza CAP 12262 (fojas 9); **6)** Resolución N° 568-2014/SBN-DGPE-SDDI del 8 de Julio de 2014 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Superintendencia de Bienes Nacionales (fojas 11); **7)** Copia simple de la Solicitud 09611-2014 del 8 de mayo de 2014 suscrito por Alfredo Roberto Huaman Camayo Vice-Presidente de la Asociación Residencial de Vivienda El Mirador de Santa Rosa y Francisco Leandro Quispe Tasayco Tesorero de la Asociación Residencial de Vivienda El Mirador de Santa Rosa (fojas 14); **8)** Copia simple de oficio N° 540-2014/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2014 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Superintendencia de Bienes Nacionales (fojas 17); **9)** Copia simple de la Solicitud 04809-2014 del 11 de marzo de 2014 suscrito por Francisco Quispe Ta Tasayco Secretario de Economía (fojas 18); **10)** Copia simple de la Solicitud 03066-2014 del 13 de febrero de 2014 suscrito por Francisco Leandro Quispe Tasayco Secretario de Economía (fojas 19).

Que, previamente a realizar la calificación formal de la solicitud presentada por "la administrada" en el presente expediente, es preciso señalar que el recurso de reconsideración que señala en su solicitud lo ha realizado sobre la Resolución 568-2014/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio de 2014 mediante la S.I. N° 15783-2014 y S.I. N° 20671-2014, las mismas que fueron atendidas con la Resolución 866-2014/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2014, la cual declara **INFUNDADO** dicho recurso; y teniendo en cuenta que la misma fue debidamente notificada de manera personal el 18 de noviembre del 2014 mediante la notificación N° 1607-2014/SBN-SG-UTD (fojas 41), la administrada tenía un plazo máximo de 15 días hábiles para presentar algún recurso impugnatorio contra la Resolución de acuerdo a lo señalado por el art. 207 de la Ley 27444<sup>1</sup>, dicho plazo venció el 9 de diciembre de 2014; y en vista que "la administrada" no presentó ningún recurso impugnatorio la UNIDAD DE TRAMITE DOCUMENTARIO de esta Superintendencia el 18 de diciembre de 2014 emitió la constancia N° 1480-2014/SBN-SG-UTD (fojas 42), con lo cual se dispuso la conclusión y archivo del expediente, por lo tanto es preciso indicar que sobre la solicitud en mención no existe ningún trámite pendiente, y que la solicitud que ha presentado al presente expediente son materia de un nuevo pedido de subasta pública por parte de "la administrada", y sobre el cual se emite un nuevo pronunciamiento.

**5.** 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").

**6.** 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.**

<sup>1</sup> Artículo 207.- Recursos administrativos

207.1 Los recursos administrativos son:

a) Recurso de reconsideración  
b) Recurso de apelación  
c) Recurso de revisión

207.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.



## RESOLUCIÓN N° 0031-2016/SBN-DGPE-SDDI

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 38-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2016 (fojas 25) según el cual concluyó:

(...)

4.1 De la evaluación técnica se desprende que "el predio" se encuentra totalmente inmerso dentro del ámbito inscrito a favor del **Estado**, en la Partida Registral N° 12567550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, correspondiéndole el Registro SINABIP N° 17170 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 54200, con un área mayor de 450 402,21 m<sup>2</sup>.

4.2 Se consultó la Página Web <http://www.imp.gob.pe/images/Planos%20de%20Zonificacion%201%20Santa%20Rosa.pdf> donde se visualiza el plano de zonificación vigente del distrito de Santa Rosa, y que realizada la comparación gráfica con el plano de ubicación presentado, se verifica que "el predio" totalmente se ubica dentro del ámbito calificado como Zona de Rehabilitación Recreacional (ZRH) en el Área de Tratamiento Normativo IV, aprobado por la Ordenanza 1085-MML que aprueba el Reajuste Integral de la zonificación de los usos del suelo del distrito de Santa Rosa que forma parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y IV de Lima Metropolitana del 18.10.2007, publicada el 26.10.2007.

4.3 Se procedió a visualizar "el predio" en las imágenes del programa Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 30/09/2015 (Imagen 1), 30/09/2015 (Imagen 2) y (Imagen 3) de fecha 07/01/2003 en las que se observa que desde el año 2003, "el predio" corresponde a un terreno erizado ubicado en las laderas del cerro, sin linderos consolidados con frente que da hacia una carretera de trocha sin nombre, asimismo, se observa que en el terreno colindante derecho según el Street view existe un letrero que señala "Zona Militar"

(...)"

9. Que, si bien es cierto "el predio" es de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, también lo es que el procedimiento de subasta pública de "el predio" 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 "la administrada". Sin perjuicio de ello, se informa que esta Subdirección evaluará en su oportunidad la disposición de "el predio" mediante subasta pública y, de ser procedente, se informará de la respectiva convocatoria a través de la página Web de la SBN.

10. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.



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 y el Informe Técnico Legal N° 0030-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2016.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACION RESIDENCIAL DE VIVIENDA EL MIRADOR DE SANTA ROSA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**Artículo 2°.- DERIVAR** el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo considerando de esta resolución.

**Artículo 3°.** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

CRS/jmp/mpa  
P.O.I: 5.2.7.3



  
ABOG. Carlos Restaguir Sanchez  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES