



## **RESOLUCIÓN N° 075-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de febrero del 2018

### **VISTO:**

El recurso de reconsideración presentado por el **COLEGIO REGIONAL DE OBSTETRAS III - LIMA - CALLAO**, representado por su decana **BERTHA RUTH ESCALANTE LAZO**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 760-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2017, recaído en el Expediente N° 887-2017/SBNSDDI, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 5 002,17 m<sup>2</sup>, ubicado al sureste del Balneario de Santa Rosa, frente a la Avenida Santa Rosa, distrito de San Rosa, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante "SBN") en mérito a lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "Ley"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como al Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N.º 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") 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, los artículos 216º y 217º del TUO de la Ley N° 27444 aprobada por Decreto Supremo N° 006 - 2017 – JUS, (en adelante Ley N° 27444) establece que: "El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba..." Asimismo, prescribe que el término para interponer dicho recurso es de quince (15) días perentorios.



4. Que, mediante escrito de reconsideración presentado el 21 de diciembre del 2017 (S.I N° 44851-2017), el **COLEGIO REGIONAL DE OBSTETRAS III - LIMA - CALLAO**, representado por su decana **BERTHA RUTH ESCALANTE LAZO** (en adelante "la administrada") interponen recurso de reconsideración contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 760-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2017 (en adelante la "Resolución") con la finalidad de dejarla sin efecto y que proceda su solicitud de venta directa por excepción (fojas 44), conforme a los fundamentos siguientes:

4.1 Alega, que cumple con todas y cada una de las exigencias mínimas conforme con la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento".

4.2 Manifiesta, que tiene la posesión del terreno conforme se advierte de la Resolución Gerencial N° 105-2010 MDSR/GDU emitida por la Municipalidad Distrito de Santa Rosa desde el 23 de noviembre del 2010 (fojas 10), por lo cual es anterior al 25 de noviembre 2010. Asimismo, indica que "el predio" está completamente cercado, con posesión consolidada encontrándose el área delimitada con obras civiles, que está destinada, una vez que se cristalice la venta directa por excepción de "el predio", para fines recreacionales, teniendo proyectado promover arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajístico y de protección y de seguridad física.

4.3 Señala, que participó de la II Subasta Pública – 2017 y que respecto a "el predio" se suspendió su adjudicación al haberse superado la puja al 500 % del predio base, por lo que solicitó el retiro de "el predio" del proceso de Subasta Pública, conforme al Acta de N° 008-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 57).

4.4 Indica, que ha hecho de conocimiento de los funcionarios de esta Superintendencia que recibió llamadas proponiéndole arreglar el proceso de Subasta Pública y que desconocen los resultados de las investigaciones que habría efectuado esta Superintendencia al respecto. Asimismo, manifiesta que el procedimiento de Subasta Pública se encuentra concluido por los hechos irregulares que se han producido.

4.5 Señala, que esta Superintendencia tiene los mecanismos legales para declarar concluido el procedimiento de Subasta Pública, por cuando existe una denuncia formal de los hechos irregulares que se produjeron durante la subasta.

4.6 Indica, que respecto a la inspección técnica efectuada el 20 de febrero del 2017 por profesionales de esta Subdirección, se ha indicado que solo en el 5 % de "el predio" aproximadamente se advierten construcciones y el resto no se evidencia mayor actividad.

4.7 Finalmente, "la administrada" pregunta si se ha hecho de conocimiento a los postores que no procede la adjudicación por cuanto "el predio" cuenta con zonificación PTP de acuerdo a la Ordenanza N° 1105-MML del 5 de enero del 2008.

5. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección a través de "la Resolución" declaró improcedente la solicitud presentada por "la administrada" toda vez que este se encuentra dispuesto para subasta pública mediante la Resolución N° 492-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto del 2017, razón por la cual no constituye un área de libre disponibilidad, en tanto no se concluya el procedimiento de venta por subasta pública.

6. Que, "la administrada" cumplió con interponer el recurso dentro del plazo de ley y adjunta entre otros, los documentos siguientes: **i)** copia simple del Acta de Subasta Pública N° 008-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 57); **ii)** copia simple del contrato de





## **RESOLUCIÓN N° 075-2018/SBN-DGPE-SDDI**

ejecución de obra, construcción del cerco perimétrico del centro recreacional Santa Rosa (fojas 74); y, **iii**) copia simple de la memoria descriptiva (Especialidad: Estructuras y Arquitectura) (fojas 80); los cuales no obraban en el Expediente N° 887-2017/SBNSDDI, hasta la emisión de la "Resolución" por lo que serán considerados como nueva prueba, en la medida que esta constituye un requisito indispensable para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración.

7. Que, en virtud de lo expuesto, el presente recurso cumple con las formalidades de ley, por lo que corresponde a esta Subdirección pronunciarse por cada uno de los argumentos de la reconsideración glosados en el cuarto considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

### **7.1 Respecto al primer y segundo argumento**

Al respecto, es pertinente mencionar que la Directiva N° 006-2014/SBN denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN"), establece las etapas del procedimiento de venta directa, siendo que esta se realiza sobre la base de la información proporcionada por los administrados en contraste con las bases gráficas con que cuenta esta Superintendencia y que implica que esta Subdirección evalúe en primer orden, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si éste es de **libre disponibilidad**, y sólo en caso que haya una evaluación positiva respecto a los dos puntos anteriores; se verifica en tercer orden, los **requisitos formales** que exige la causal de venta invocada establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", y es respecto a este último punto que de requerir documentación complementaria, se procede a solicitarla al administrado para que la presente en el plazo de 15 días hábiles.

En ese marco legal, se tiene que en la etapa de calificación formal de la solicitud, esta Subdirección determinó en cuanto a "el predio" que si bien se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13918748 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, este se encuentra dispuesto para subasta pública mediante la Resolución N° 492-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto del 2017, razón por la cual no constituye un área de libre disponibilidad, en tal sentido no resultaba pertinente evaluar el cumplimiento de los requisitos de la causal de venta directa invocada, esto es la acreditación de la posesión que alude ejercer la "la administrada" y la compatibilidad del uso de "el predio" con la zonificación. Siendo que el cumplimiento de los requisitos antes descritos, no han sido sustento para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

Por lo antes expuesto lo alegado por "la administrada", no modifica lo resuelto por esta Subdirección.



## 7.2 Respecto al tercer, cuarto y quinto argumento

Como es de conocimiento de “la administrada” mediante Resolución N° 636-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2017, esta Subdirección resolvió, entre otros, retirar “el predio” del procedimiento de la II Subasta Pública – 2017 y comunicar a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia la denuncia formulada por “la administrada” mediante el escrito presentado el 21 de setiembre de 2017 (S.I. N° 32220-2017).

Es preciso indicar, que de la revisión del Sistema Integrado Documentario - SID se observó que mediante el Memorando N° 03433-2017/SBN-DGPE-SDDI esta Subdirección derivó copia de la denuncia a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, razón por la cual se reiterará lo manifestado por “la administrada” a fin de que se realicen las acciones correspondientes.

En cuanto a la conclusión del procedimiento de Subasta Pública de “el predio”, es preciso señalar que no puede ser materia de evaluación del presente recurso, en la medida que son procedimientos independientes y que se evalúan según el caso en concreto; en ese sentido no corresponde evaluar la conclusión y/o archivo del expediente que dio mérito a la emisión de la Resolución N° 492-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2017 la cual se encuentra vigente a la fecha.

Por lo antes expuesto lo alegado por “la administrada”, no modifica lo resuelto por esta Subdirección.

## 7.3 Respecto al sexto argumento

Conforme a lo indicado en el numeral 7.1. de la presente resolución la posesión alegada por “la administrada” no fue objeto de evaluación; siendo que se declaró la improcedencia de la solicitud de venta directa al haberse advertido que “el predio” no es de libre disponibilidad.

No obstante ello, lo señalado en el Informe Preliminar N° 397-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2017 corresponde a lo advertido en la imagen del 1 de abril de 2016 obtenida del CONIDA<sup>1</sup>.

Por lo antes expuesto lo alegado por “la administrada”, no modifica lo resuelto por esta Subdirección.

## 7.4 Respecto al séptimo argumento

Los cuestionamientos relacionados con el procedimiento de Subasta Pública, como es la determinación de la libre disponibilidad de “el predio” y su incorporación al referido procedimiento, no puede ser materia de evaluación del presente recurso, en la medida que son procedimientos independientes.

Por lo antes expuesto lo alegado por “la administrada”, no modifica lo resuelto por esta Subdirección.

## 7.5 Respecto de la Nueva prueba:

De acuerdo a lo señalado en el tercer considerando de la presente resolución, el recurso de reconsideración deberá sustentarse necesariamente en nueva prueba, la que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia, la cual deberá justificar la revisión del procedimiento y la modificación de la decisión emitida. En el caso concreto, corresponde que esta Subdirección evalúe los documentos presentados por “la administrada”:

<sup>1</sup> Es el órgano rector de las actividades Espaciales en el Perú y Sede de la Agencia Espacial del Perú.



## **RESOLUCIÓN N° 075-2018/SBN-DGPE-SDDI**

- Acta de Subasta Pública N° 008-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2017; acredita que se suspendió la subasta respecto de "el predio", toda vez que la puja superó el 500 % del precio base (fojas 57).
- Contrato de Ejecución de Obra- Construcción de Cerco Perimétrico del Centro Recreacional Santa Rosa (fojas 74) y Memoria Descriptiva del proyecto denominado "Construcción del Cerco Perimétrico del Centro Recreacional Santa Rosa del Colegio Regional de Obstetras III Lima – Callao" de junio de 2013, suscrita por el arquitecto Juan Daniel Macavilca Castro (fojas 80); constituyen documentos privados con el cual "la administrada" pretendería acreditar que fue ella quien construyó el cerco en "el predio" y la posesión que ejercería sobre "el predio", lo cual conforme se ha señalado en párrafos anteriores no ha sido objeto de evaluación en "la Resolución".

Por lo antes expuesto, la aludida documentación no constituye prueba idónea que permita modificar lo sustentado en "la Resolución".

8. Que, en atención a lo expuesto, el recurso de reconsideración presentado por "la administrada" no desvirtúa los fundamentos que sustentan la resolución impugnada, por lo que, corresponde desestimar el recurso reconsideración.

De conformidad con lo establecido en los artículos 216° y 217° del TUO de la Ley N° 27444 aprobada por Decreto Supremo N° 006 - 2017 – JUS "Ley del Procedimiento Administrativo General", la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN; Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 094-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero del 2018; y el Informe Técnico Legal N° 0083 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero del 2018.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- DESESTIMAR** el recurso de reconsideración presentado por el **COLEGIO REGIONAL DE OBSTETRAS III - LIMA - CALLAO**, representada por su decana Bertha Ruth Escalante Lazo, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 760-2017/SBN-DGPE-SDDI, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.  
P.O.18.0.1.8



**ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ**  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES