



RESOLUCIÓN N° 208-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 147-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VITALIKA CONSTRUCTORA S.A.C.**, representada por Rodolfo Banchemo Zavala, mediante la cual peticona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 4 293,15 m², ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión denominado Lote A – Área Remanente de la Parcela 1, inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 12052479 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 41475, 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 (en adelante “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, mediante escrito presentado el 23 de febrero de 2017 (S.I. N° 05449-2017), **VITALIKA CONSTRUCTORA S.A.C.**, representada por Rodolfo Banchemo Zavala (en adelante “el administrado”), solicita la venta por subasta pública de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – la documentación siguiente: **a)** copia simple de la copia literal de la partida N° 13054404, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 4); **b)** copia simple del certificado de vigencia, expedido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 17); **c)** copia simple del documento nacional de identidad de



Rodolfo Banchemo Zavala (fojas 20); **d**) plano de ubicación y localización de “el predio” (U-01), de febrero de 2016 (fojas 21); **e**) plano perimétrico de “el predio” (P-01), de febrero de 2016 (fojas 23); **f**) memoria descriptiva de “el predio” (fojas 25); **g**) copia simple de la partida N° 12052479 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 27); **h**) copia simple de la Resolución de Gerencia N° 490-2014-GDUE/MDSR del 12 de diciembre de 2014, expedida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 47); **i**) copia simple del Oficio N° 237-2014-DA/MDSR del 17 de diciembre de 2014, expedido por el Despacho de Alcaldía de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 49); e, **j**) imágenes de “el predio” (fojas 55).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento” y desarrollado en la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada “Procedimiento para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante Resolución N° 048-2016/SBN publicado el 7 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva N° 001-2016/SBN”).

5. Que, de conformidad con el artículo 74° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.1 de “la Directiva N° 001-2016/SBN” 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.

6. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 001-2016/SBN” prevé que la compra de predios estatales mediante venta por subasta, **no obliga a la entidad pública a iniciar dicho procedimiento.**

7. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 267-2017/SBN-DGPE-SDDI de 6 de marzo de 2017 (fojas 57), el cual concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

- 4.1 De la evaluación técnica efectuada, en la Base Gráfica de predios del Estado – SBN; se verifica que “el predio” resulta un área de 4 316,05 m² que discrepa con el área solicitada de 4 293,15 m², no obstante, se superpone:
- Totalmente en ámbito del **Lote A-Área Remanente** de la Parcela 1, inscrito a favor del **Estado**, en la Partida Registral N° **12052479** del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX Sede Lima, Oficina Registral de Lima, identificado con el Código Único SINABIP (CUS) N° **41475**, con un área inscrita de 676 656,24 m².
- 4.2 Se advierte, que en el presente CUS, existen **siete (07) procesos Judiciales** de los cuales solo uno (01) se encuentra inscrito en el asiento D0002 de la partida N° 12052479, asimismo, se ubicó gráficamente tres procesos judiciales de los legajos 148-2014, 149-2010, 115-2009 que no afectan a “el predio”, además los actos de Afectación en Uso y Cesión en Uso, indicados en la Partida N° 12052479, no se superponen con “el predio”.
- 4.3 “El predio”, cuenta con zonificación **OU-Usos Especiales**, en el Área de Tratamiento Normativo I, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1085-MML del 18.10.2007, publicado el 26-10-2007, destinado a fines institucionales, administrativos y otros que no son compatibles con el uso de vivienda, al cual estaría destinado “el predio”, para a la ejecución del Proyecto de Habilitación Urbana Lomas del Autódromo.
- 4.4 De la consulta en las diferentes Bases Gráficas, “el predio”, no se ve afectado por derechos mineros, comunidades campesinas, restos arqueológicos, ni áreas naturales protegidas, sin embargo, se superpone totalmente con la S.I N° 06125-2016 que corresponde al trámite de venta directa (concluido), y en ámbito del predio que ha sido incorporado al



RESOLUCIÓN N° 208-2017/SBN-DGPE-SDDI

Portafolio inmobiliario del año 2014, mas no ha sido propuesto para la Subasta Pública hasta la fecha del presente año.

(...).”

8. Que, en virtud del informe de brigada descrito en el considerando que antecede y de la revisión de los antecedentes registrales, se advierte que “el predio” forma parte de un área de mayor extensión denominado Lote A – Área Remanente de la Parcela 1, inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 12052479 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 41475 (fojas 29).

9. Que, en virtud de lo expuesto, si bien es cierto, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, también lo es que la solicitud de venta por subasta pública solicitada por “el administrado” deviene en improcedente, toda vez que estamos frente a un **procedimiento de oficio y no a solicitud de parte**. Sin perjuicio de ello, al tratarse de un procedimiento de oficio, esta Subdirección evaluará la disposición de “el predio” mediante subasta pública y de ser procedente, se publicitará la respectiva convocatoria en el Diario Oficial El Peruano, otro diario de mayor circulación y en la página Web de la SBN.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada mediante la Resolución N° 048-2016/SBN; Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 246-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **VITALIKA CONSTRUCTORA S.A.C.**, representada por Rodolfo Banchemo Zavala, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.8.3



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES