



RESOLUCIÓN N° 712-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 489-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud de la empresa **VITALIKA CONSTRUCTORA S.A.C.**, representada por su apoderado Rodolfo Banchemo Zavala, mediante la cual solicita el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** que afecta al predio de 371 338,78 m², ubicado en la Parcela ST-1 al norte del Autódromo de Santa Rosa - Av. Alejandro Bertello, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 12409125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 55180 (en adelante “el predio”); y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento”), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por 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 la SBN.



3. Que, mediante los escritos presentados el 16 de marzo de 2018 (S.I. N° 08635-2018) y el 17 de abril de 2018 (S.I. N° 13910-2018), la empresa **VITALIKA CONSTRUCTORA S.A.C.**, representada por su apoderado Rodolfo Banchemo Zavala (en adelante “VITALIKA”), solicita el Levantamiento de Carga de “el predio”. Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de la Resolución N° 099-2011/SBN-DGPE-SDDI del 05 de setiembre de 2011 (fojas 19 a 22); **2)** copia simple del Testimonio del Contrato de Participación de la Inversión Privada, venta de activos del Proyecto de Habilitación Urbana y Construcción de Viviendas en la Urb. Las Lomas de Autódromo, que otorgó la Municipalidad Distrital de Santa Rosa a favor de Consorcio Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios & Rodolfo Banchemo Zavala S.A.C., de fecha 21 de agosto del 2013 (fojas 23 a 85); **3)** copia simple de la Partida Registral N° 12409125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona N° IX - Sede Lima. (fojas 86 a 102); y, **4)** copia simple de las Resoluciones de Gerencia N° 163-2015-GDU/MDSR del 06 de noviembre de 2015, N° 136-2015-GDU/MDSR del 17 de setiembre de 2015 y N° 085-2015-GDU/MDSR del 04 de junio de 2015, emitidas por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 103 a 115).

4. Que, el Estado era propietario del predio de 371 338, 78 m², ubicado en la Parcela ST-1 al norte del Autódromo de Santa Rosa - Av. Alejandro Bertello, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, conforme consta en el asiento C00001 de la Partida Registral N° 12409125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

5. Que, el artículo 62° del “Reglamento” regula el procedimiento de transferencia de predios estatales como la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

6. Que, asimismo, el artículo 63° del precitado cuerpo normativo, establece que la transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

7. Que, mediante la Resolución N° 099-2011/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2011 (en adelante la "Resolución"), la SBN, en representación del Estado, aprobó la Transferencia Interestatal a Título Gratuito de "el predio" a favor de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (en adelante la "Municipalidad"), con la finalidad de que sea destinado a la ejecución del proyecto de Habilitación Urbana denominado "el Autódromo" en el plazo de cuatro (4) años contados a partir de la fecha su notificación, caso contrario se revertiría a favor del Estado; para lo cual dicha comuna realizaría las gestiones necesarias para adecuar la zonificación al ámbito urbano de tal manera que sea compatible con el citado proyecto (fojas 19 a 22), acto que conjuntamente con dicha carga, se encuentran inscritos en los asientos C00002 y D00002 de la precitada partida registral, respectivamente (fojas 87 y 88). Resulta necesario indicar, que "la Resolución" fue debidamente notificada a "la Municipalidad" el 5 de setiembre de 2011 (fojas 132), por lo que el plazo para que la citada comuna cumpla con la ejecución del proyecto planeado, venció el 06 de setiembre de 2015.

8. Que, asimismo, consta en los asientos C00003, C00004 y C00005 de la referida partida registral (fojas 89, 91 y 100, respectivamente), la inscripción y aclaratoria de la compraventa de "el predio", efectuada por la "Municipalidad" a favor del "Consortio Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios & Rodolfo Bancho Zavala S.A.C", hoy "VITALIKA" (fojas 100), por la suma de S/. 7' 776,347.23 soles, en mérito a la transferencia efectuada por su anterior propietario, mediante Escritura Pública extendida por el Notario Público Marcos Vainsteuin Blanck el 21 de agosto de 2013 (fojas 23 a 85).

9. Que, no obstante ello, mediante la Resolución N° 0082-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2018, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), dispuso la reversión de "el predio" por incumplimiento de la finalidad (fojas 149-151), la misma que se encuentra inscrita en el Asiento C00006 de la Partida Registral N° 12409125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 148).

10. Que, toda vez que "el predio" no es de titularidad de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa y por el contrario ha retornado el dominio a favor del Estado, al haber operado la reversión desde el 31 de enero de 2018, resulta inoficioso pronunciarse sobre los fundamentos expuestos por "VITALIKA" para el levantamiento de carga; máxime si dicha empresa no fue la que adquirió directamente el dominio de "el predio" como producto de la transferencia otorgada por el Estado representado por esta Superintendencia en virtud de la "Resolución". En ese sentido, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por "VITALIKA" y disponer el archivo del presente expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución, sin perjuicio de poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, a efectos de que proceda conforme a sus atribuciones.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 840-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE la solicitud de **LEVANTAMIENTO DE CARGA**, presentado por la empresa **VITALIKA CONSTRUCTORA S.A.C.**, representada por su apoderado Rodolfo Bancho Zavaca, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, la presente resolución, a efectos de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.

MPPF/reac-jecc
POI 8.0.2.8



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