



RESOLUCIÓN N° 045-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de enero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 021-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN POPULAR HIJOS DE MIYASHIRO**, representada por su presidente **ROSA ISABEL CANDELA VICENTE**, mediante la cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio con un área de 127, 958.028 m², ubicado en el cerro La Chira, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, que comprende los predios inscritos en las partidas N° 11048709 y 12165664 de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima con CUS N° 27476 y 41082 respectivamente, 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") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 17 de agosto de 2015 (S.I. N° 19019-2015), la **ASOCIACIÓN POPULAR HIJOS DE MIYASHIRO**, representada por su presidente **ROSA ISABEL CANDELA VICENTE** (en adelante "la administrada"), solicita la venta por subasta pública de "el predio" (fojas 2). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "la administrada" (fojas 3); **b)** copia de la partida N° 13380105 expedido por el Registro de Personas Jurídicas expedida de la Zona



Registral N° IX – Sede Lima, el 21 de julio de 2007 (fojas 4); **c)** copia certificada de la partida N° 12165664 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, el 13 de agosto de 2015 (fojas 7); **d)** plano perimétrico-ubicación de "el predio" autorizado por el Ing. Civil Orlando Salhuana Armas, el 16 de julio de 2015 (fojas 11); **e)** plano perimétrico-ubicación de "el predio" autorizado por el Ing. Civil Orlando Salhuana Armas, el 16 de julio de 2015 (fojas 12); y, **f)** memoria descriptiva de "el predio" autorizada por el Ing. Civil Orlando Salhuana Armas en julio de 2015(fojas 13).

4. Que, mediante escrito presentado el 26 de agosto de 2015 (S.I. N° 19958-2015), "la administrada", solicita la venta por subasta pública de "el predio" (fojas 17), rectificando el área solicitada respecto de la solicitud del considerando precedente, adjuntando la siguiente documentación: **a)** Plano perimétrico-ubicación de "el predio" autorizado por el Arq. Alejandro Ramírez Toledo, el 16 de julio de 2015 (fojas 18); **b)** memoria descriptiva de "el predio" autorizado por el Arq. Alejandro Ramírez Toledo (fojas 19 a 20); y, **c)** copia simple de certificados de supervivencia expedidos por las Comisarias de Chorrillos y San Genaro de julio y agosto de 2015 (fojas 21 a 62); **d)** copia de la Partida N° 12165664 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, el 27 de septiembre de 2015; y, **e)** copia simple de certificados de supervivencia expedidos por las Comisarias de Chorrillos y San Genaro de julio y agosto de 2015 (fojas 65 a 90).

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").

6. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74° de "el Reglamento", 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** (el resaltado y subrayado es nuestro).

7. Que, en ese sentido, como parte de la etapa de calificación se ha emitido el Informe de Brigada N° 14-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero de 2016, donde se determinó respecto de "el predio", lo siguiente:

(...)

- *Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del "Estado" en la Partida Registral N° 11048709 del Registro de Predios de Lima, signado con Registro SINABIP N° 2810 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 27476, con un área de 58 499,97 m² (que representa el 45.72 % del área solicitada).*
- *Y el área que resta de 69 458,53 m² (que representa el 54.28 % del área solicitada) se encontraría totalmente superpuesta con el predio inscrito a favor del "Estado" representado por "Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento" en la Partida Registral N° 12165664 del Registro de Predios de Lima, signado con Registro SINABIP N° 16854 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 41082.*

4.3. *Realizada la comparación gráfica del polígono del predio materia de solicitud, con el Plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana – distrito de Chorrillos (según ordenanza N° 620-MML, complementado por la Ordenanza N° 1044-MML del 12-07-2007 publicada el 23-07-2007), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra de la siguiente manera.*

- *Parcialmente superpuesta con 107 206,28 m² (83.78%) con Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP.*
- *Parcialmente superpuesta con 12 006,96 m² (9.38%) con zona de otros usos (OU).*
- *Parcialmente superpuesta con 8 745,26 m² (6.84%) con playas (ZRP-PL).*

(...)"



RESOLUCIÓN N° 045-2016/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, en mérito a los argumentos expuestos en el párrafo anterior y de la revisión de los antecedentes registrales de las referidas partidas N° 11048709 y 12165664 se acredita respecto de "el predio", lo siguiente: i) 58 499.97 m² que representa el 45.72% del área solicitada, se encuentra inscrita a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida N° 11048709 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima; ii) El área remanente de 69 458.53 m² que representa el 54.28% de "el predio" se encuentra inscrita a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en la partida N° 12165664 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, en virtud de la transferencia otorgada a su favor mediante la Resolución N° 119-2008/SBN-GO-JAD.

9. Que, si bien el 45.72% de "el predio" es propiedad del Estado, representado por la SBN, su venta mediante subasta pública resulta improcedente, toda vez que estamos frente a un **procedimiento de oficio**; por tanto, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud presentada por "el administrado". Sin perjuicio de ello, se informa, que al tratarse de un procedimiento de oficio, esta Subdirección evaluará en su oportunidad la disposición de la parte de "el predio" de propiedad del Estado, representado por la SBN, mediante subasta pública y, de ser procedente, se informará de la respectiva convocatoria a través de la página web de la SBN.

10. Que, al encontrarse el 54.28% de "el predio" inscrito a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en virtud de la transferencia otorgada mediante la Resolución N° 119-2008/SBN-GO-JAD, éste no puede ser objeto de disposición alguno.

11. Que, en virtud a lo expuesto en el noveno y décimo considerando de la presente resolución, la solicitud presentada por "la administrada" deviene en improcedente.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, y siendo que en autos consta según versión de "la administrada" que "el predio" se encontraría ocupado (fojas 17), 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y los Informes Técnicos Legales N° 36/SBN-DGPE-SDDI y 38-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2016;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN POPULAR HIJOS DE MIYASHIRO**, representada por su presidente **ROSA ISABEL CANDELA VICENTE**, 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 quinto considerando de esta resolución.

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

Regístrese y comuníquese
P.O.I. 52.73



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