



## **RESOLUCIÓN N° 323-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de Mayo de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 265-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la asociación **“ORGANIZACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO LOS PORTALES DE BELEN – JCM DISTRITO VILLA MARIA DEL TRIUNFO”**, representada por su secretario general, Reiniero Antonio Linares Gonzales; mediante la cual peticiona la **DESMEBRACION Y VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del área equivalente a 16,967.24 m<sup>2</sup>, inscrito en área de mayor extensión en la partida N° 13285324 del registro de predios de la oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, correspondiéndole el SINABIP N° 23563 del libro de Lima y el CUS N° 87496, ubicado en distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, 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 29 de febrero de 2016 (S.I. N° 06567-2016), la **ASOCIACIÓN ORGANIZACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO LOS PORTALES DE BELEN – JCM DISTRITO VILLA MARIA DEL TRIUNFO**, representada por su secretario general, Reiniero Antonio Linares Gonzales (en adelante “la administrada”), solicitan la desmembración y venta por subasta pública de “el predio” (fojas 1 a 4). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Reiniero Antonio Linares Gonzales (fojas 5); **b)** copia certificada





de la vigencia de persona jurídica, expedida por Héctor Raul Cacho Rodriguez, Abogado Certificador de la Zona Registral IX – Sede Lima, el 16 de marzo de 2016 (fojas 6 y 7); **c)** copia simple del plano perimétrico, firmado por el ingeniero geógrafo Rodrigo Eleodoro Lavado Herrera, de enero del 2015 (fojas 8) **d)** copia simple de la solicitud de inscripción de dominio para ulterior venta directa (S.I N° 13097), presentada por ELIZABETH HUAYTALLA TENORIO, el 05 de junio de 2015 (fojas 9 a 11); **e)** copia simple del oficio N° 3035-2015/SBN-DGPE-SDAPE, del 18 de junio de 2015 (fojas 12); **f)** copia simple del oficio N° 444-2016/SBN-DGPE-SDAPE, del 10 de febrero de 2016 (fojas 13); **g)** copia Literal de la partida N° 13285324 del Registro de Predios de Lima, expedida por la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la SUNARP, el 02 de marzo de 2016 (fojas 14 a16); **h)** copia simple de la copia literal del título archivado, del 14 de marzo de 2016, el mismo que contiene 28 fojas, las cuales son: **h.1)** copia simple de la solicitud de inscripción de título (Fojas 18); **h.2)** copia simple de DNI de Sanchez Aiquipa José Antonio (fojas 19); **h.3)** copia simple del oficio N° 1977-2014/SBN-DGPE-SDAPE, del 02 de junio de 2014 (fojas 20); **h.4)** copia simple de la Resolución N° 081-2014/SBN-DGPE-SDAPE, del 25 de marzo de 2014 (fojas 21); **h.5)** copia simple de la memoria descriptiva N° 122-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de enero de 2014 (fojas 22 a 23); **h.6)** copia simple del memorando N° 367-2014-ZR. N° IX-IR-52 (fojas 24); **h.7)** copia simple del informe técnico N° 11067-2014-SUNARP-Z.R. N° IX/OC (fojas 25); **h.8)** copia simple del plano perimétrico – ubicación N° 414-2014/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 26 a 30 ); **h.9)** copia simple de la esquila de observación del 3 de julio de 2014 (fojas 31); **h.10)** copia simple de la constancia N° 305-2013/SBN-SG-UTD del 12 de mayo de 2014 (fojas 32); **h.11)** copia simple de la esquila de observación del 12 de agosto de 2014 (fojas 33); **h.12)** copia simple de la constancia N° 305-2014/SBN-SG-UTD del 12 de mayo de 2014 (fojas 34); y, **h.13)** copia simple de la anotación de inscripción del 25 de agosto de 2014 (fojas 35 al 38).



4. 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”).



5. 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.** En consecuencia, el procedimiento de compraventa por subasta pública **se inicia de oficio y no a solicitud de parte** (el resaltado y subrayado es nuestro).



6. Que, en ese sentido, como parte de la etapa de calificación se ha emitido el Informe de Brigada N° 478-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2016 (fojas 39 a 40) , según el cual, “el predio”, se encuentra totalmente superpuesto con un predio de mayor extensión inscrito a favor del estado, entendiéndose representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida N° 13285324 del registro de predios de la oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, correspondiéndole el SINABIP N° 23563 del libro de Lima y el CUS N° 87496. Asimismo, se señala que en la página web – donde se visualiza el plano de zonificación vigente del distrito de Villa María del Triunfo, aprobado por la ordenanza 1084-MML, del 11.10.2007 publicada el 17/10/07 “el predio”, se visualiza de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en 5 038,17 m2 (29.69 %) con protección y tratamiento paisajístico – ZRP.
- Parcialmente superpuesto en 11929,08 m2 (70.31 %) con zona de reglamento especial – ZRE.

Además, se ha dejado constancia en el referido informe que, según las imágenes del programa Google Earth (información referencial) hasta la fecha 24/04/2013, no existirían





## **RESOLUCIÓN N° 323-2016/SBN-DGPE-SDDI**

indicios de actividad posesoria ni delimitación por medio de obras civiles de carácter permanente que restrinjan el acceso a terceros, sin embargo en la imagen de 12/03/2016 se observa viviendas prefabricadas en 80 % "del predio". Por último no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

7. Que, en virtud del informe de brigada descrito en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de la Partida N° 13285324 del registro de predios de la oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, se concluye que, si bien, "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, el procedimiento de subasta se inicia de oficio y no a solicitud de parte, de conformidad con el artículo 74° de "el reglamento". Sin perjuicio de ello, se le informa que, esta Subdirección evaluará la procedencia a Subasta Pública respecto de "el predio" y de ser procedente se informará de dicha convocatoria a través de la página Web de la SBN.

8. Que, por otro lado, teniendo en cuenta lo señalado en el sexto considerando de la presente Resolución, respecto a la posible invasión de "el predio" advertida referencialmente a través del Google Earth, mediante Memorando N° 1558-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2016 se ha solicitado a la Subdirección de Supervisión realizar las acciones que correspondan, de acuerdo a su competencia.

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 el Informe Técnico Legal N° 0360-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2016.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la asociación **"ORGANIZACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO LOS PORTALES DE BELEN – JCM DISTRITO VILLA MARIA DEL TRIUNFO"**, representada por su secretario general, Reiniero Antonio Linares Gonzales, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

**Artículo 3°:** **DERIVAR** el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese**

P.O.I. 5.2.7.3



*[Firma manuscrita]*  
ABOGADO **Fernando Rodríguez Sánchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES