



RESOLUCIÓN N° 477-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 405-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN “ORGANIZACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO 10 DE OCTUBRE – JCM DISTRITO VILLA MARÍA DEL TRIUNFO”**, representada por Juan Gualberto Fernández Castillo, mediante la cual peticona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 32 597,73 m², ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 13244171 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 84933, 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 12 de abril de 2016 (S.I. N° 09097-2016), la **ASOCIACIÓN “ORGANIZACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO 10 DE OCTUBRE – JCM DISTRITO VILLA MARÍA DEL TRIUNFO”**, representada por Juan Gualberto Fernández Castillo (en adelante “el administrado”), solicita la venta por

subasta pública de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la copia simple del documento nacional de identidad de Juan Gualberto Fernández Castillo (fojas 3).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo **bajo la modalidad de subasta pública** y, excepcionalmente, por compraventa directa. Cabe señalar que, el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 004-2013/SBN, que regula los “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 065-2013/SBN, publicada el 27 de septiembre de 2013, derogada por la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por la Resolución N° 048-2016/SBN del 30 de junio de 2016 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 06 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva N° 001-2016/SBN”).

5. Que, asimismo, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto en la Única Disposición Transitoria de “la Directiva N° 001-2016/SBN”, ésta se aplica a partir del día siguiente de su publicación, e incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite –como el caso de autos–, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente 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. En consecuencia, el procedimiento de compraventa por subasta pública se inicia de oficio y no a solicitud de parte.** (el resaltado es nuestro).

7. Que, en ese sentido, como parte de la etapa de calificación se ha emitido el Informe de Brigada N° 714-2016/SBN-DGPE-SDDI de 17 de mayo de 2016 (fojas 4), según el cual, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

- 4.1. De la evaluación efectuada en la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado); se determinó que “el predio” se superpone gráficamente de la siguiente manera:
 - Totalmente (100%) dentro del ámbito de mayor extensión de 2 387 594,91 m² inscrito a favor del Estado en la partida N° 13244171 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, adquirido a mérito de la Resolución consentida N° 049-2014/SBN-DGPE-SDAPE de 26.02.2014, correspondiéndole el registro SINABIP N° 23534 del libro de Lima y CUS N° 84933, cabe indicar que el área solicitada representa el 1.36% del área total inscrita. Existe un título pendiente N° 00589730-2016 respecto a restricciones a las facultades o derechos que otorga las áreas naturales (Zona Registral N° IX – Sede Lima), sin embargo, éste no afecta a “el predio”.
- 4.2. Efectuada la consulta en la página web <http://www.munivmt.gob.pe/portal/pdf/licenedifica/zonificacion.ord.1084.pdf> se visualiza el plano de zonificación vigente y que comparado con el polígono de “el predio”, este recae aparentemente en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) con un área de 27 460,20 (84.24%) y en Zona de Reglamentación Especial – ZRE con 5 137,72 (15.76%) el Área de Tratamiento Normativo I aprobado con Ordenanza Municipal 1084-MML del 11.10.2007, publicada en el diario oficial El Peruano el 18.10.2007.
- 4.3. Cabe indicar, que las áreas calificadas como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) de los distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo



RESOLUCIÓN N° 477-2016/SBN-DGPE-SDDI

corresponden a quebradas eriazas donde se realiza crianza de porcinos, colindantes con asentamientos humanos y deberán ser motivo de Estudios Específicos que comprendan, aspectos de seguridad física, medio ambiente, situación de la propiedad, equipamiento urbano, vialidad y zonificación.

- 4.4 El artículo 8° de la Ordenanza N° 1084-MML, señala Zona de Protección y Tratamiento Paisajista: Prohibir la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como de las áreas declaradas como Zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

(...):”

8. Que, según lo señalado en el séptimo considerando de la presente resolución, ha quedado demostrado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, presentado por esta Superintendencia, en la Partida N° 13244171 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, en virtud de la Resolución Consentida N° 049-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2014 expedida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE (fojas 8).

9. Que, es importante resaltar que, según el plano de zonificación vigente, “el predio” recae aparentemente en **Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP)** con un área de 27 460,20 (84.24%) y en **Zona de Reglamentación Especial – ZRE** con 5 137,72 (15.76%), tal como es descrita en el Área de Tratamiento Normativo I aprobada con Ordenanza Municipal N° 1084-MML de fecha 11 de octubre de 2007, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 18 de octubre de 2007.

10. Que, en virtud de lo expuesto, la venta de “el predio” mediante subasta pública resulta improcedente, toda vez que estamos frente a un **procedimiento de oficio y no a solicitud de parte**; por tanto, corresponde 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 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.

11. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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 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; la Resolución



N° 073-2016/SBN-SG del 01 de agosto de 2016; y, el Informe Técnico Legal N° 0547-2016/SBN-DGPE-SDDI del 01 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN “ORGANIZACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO 10 DE OCTUBRE – JCM DISTRITO VILLA MARÍA DEL TRIUNFO”**, representada por Juan Gualberto Fernández Castillo, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

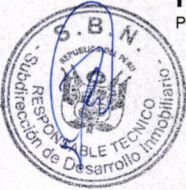


Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de venta del predio mediante subasta pública, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.7.3



Maria Rosa Quintanilla Larico
Atd. MARIA ROSA QUINTANILLA LARICO
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales