



RESOLUCIÓN N°760-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de octubre de 2016



VISTO:

El expediente N° 684-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES VILLA LA CANTERA**, debidamente representada por su presidenta Wendy Cristina Villegas Valencia, mediante el cual peticona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 26 785.50 m² ubicado en el sector Leoncio Prado Oeste altura del Km. 34,5 de la Panamericana Norte, margen izquierdo de la ruta Lima-Ancón del distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de 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 el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 23 de agosto de 2016 (S.I. N° 22607-2016), la Asociación de Pobladores Villa la Canteras, debidamente representada por su presidenta Wendy Cristina Villegas Valencia (en adelante "la administrada"), peticona la venta por subasta pública de "el predio" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** memoria descriptiva respecto de "el predio" emitido en junio de 2016 por el Ing. Civil Segundo Augusto Bravo Vidarte (fojas 2); **2)** copia simple del certificado de búsqueda catastral respecto de "el predio" emitido el 5 de julio de 2016 por la mesa de partes de la zona registral N° IX - Sede Lima (fojas 4); **3)** documento nacional de identidad (fojas 8); **4)** plano de ubicación respecto de "el predio" emitido en junio de 2016 por el Ing. Civil Segundo Augusto Bravo Vidarte (fojas 9); **5)** plano perimétrico respecto de "el predio" emitido en junio de 2016 por el Ing. Civil Segundo Augusto Bravo Vidarte (fojas 10); y, **6)** copia simple de la Partida Registral N° 11526863 respecto de "el predio"



emitido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 11).

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado 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 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.



5. Que, el numeral 5.1) de la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016-SBN (en adelante “la Directiva N° 001-2016/SBN”) regula la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de 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 calificación se elaboró el informe de Brigada N° 1398-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2016 (fojas 36) y plano de diagnóstico N° 3300-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2016 (fojas 39), donde se determinó lo siguiente respecto de “el predio”:



(...)

*El predio” de 26 785,50 m², se encuentra de la siguiente manera: i) superpuesto parcialmente con 9 442,00 m² (35,25 %) con el **CUS N° 37620**, inscrito a favor del **Estado representado por la SBN**, en la Partida Registral N° **11526863** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; ii) superpuesto parcialmente 471,52 m² (1,76 %), con el **AA.HH. BRISAS DE PUENTE PIEDRA**, inscrito a favor de **EL ESTADO – ORGANISMO DE FORMALIZACION DE PROPIEDAD INFORMAL (COFOPRI)**, en la Partida N° P01340356 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; iii) superpuesto parcialmente con un área de 16 871,98 m² (62.99 %), en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor de **SOCIEDAD INMOBILIARIA Y COMERCIAL EL MOLLE - área remanente 2**, inscrito en la Partida Registral N° **46596765** de la Oficina Registral de Lima; Zona Registral N° IX-Sede Lima; y iv) superpuesto parcialmente con un área de 333,92 m² (1.25 %), en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del **FUNDO COPACABANA**, inscrito en la Partida Registral (matriz) N° **49042955** de la Oficina Registral de Lima; Zona Registral N° IX-Sede Lima. Se visualiza duplicidad gráfica de 1.25% con la partida N° **46596765** mencionada en el punto anterior.*

“El predio” estaría siendo ocupado por pequeñas edificaciones al lado extremo oeste de su extensión, de acuerdo a las imágenes satelitales de Google Earth.

“El predio” se ubica sobre la zonificación ZRP – Zona de Recreación Pública en aproximadamente 25% de su área total, y sobre la zonificación VT – Vivienda Taller, en aproximadamente 75% de su área total, de acuerdo al Plano de Zonificación vigente aprobado por la Ordenanza N° 1105-MML del 13.12.2007, publicada el 05.01.2008 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima

(...)

8. Que, en virtud del Informe de brigada descrito en el considerando que antecede y de la revisión de las eludidas partidas registrales N° 11526863, P01340356, 46596765, 49042955, se advierte de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) 9 442.00 m² que constituye el 35.25% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11526863; ii) 471.52 m² que constituye el 1.76% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado





RESOLUCIÓN N°760-2016/SBN-DGPE-SDDI

representado por COFOPRI, en la partida registral N° P01340356; iii) 16 871.98 m² que constituye el 62.99% de “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Sociedad Inmobiliaria y Comercial el Molle – área remanente 2, en la partida registral N° 46596765; y, iv) el área de 333.92 m² que constituye el 1.25% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Fundo Copacabana, en la Partida Registral N° 49042955 de la cual se visualiza duplicidad grafica de 1.25% con la partida N° 46596765 anteriormente aludida.



9. Que, en virtud de lo expuesto, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: i) si bien 9 442.00 m² de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN, también lo es que el procedimiento de subasta pública es un procedimiento de oficio y no de parte, de conformidad con la normativa glosada en el cuarto, quinto y sexto considerando de la presente resolución; y ii) el área remanente de 17 343.50 m² se encuentra inscrito a favor de terceros; razones por las cuales la solicitud deviene en improcedente disponiéndose además el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

10. Que, por otro lado, 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 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 001-2016/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe Técnico Legal N° 885-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA POR SUBASTA PUBLICA** presentada por la **ASOCIACION POBLADORES VILLA LA CANTERA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- 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 considerando de esta resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.7.3



ABOG. Carlos Restegui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES