



RESOLUCIÓN N° 288-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 147-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JHONY FREDY RAMOS RAMOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 3330,30 m²; ubicado en el lote 1, manzana "G1", Pueblo Joven "Proyectos Especiales", distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito la partida N° P02144702 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona N° IX – Sede Lima, con CUS N° 38070, 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 24 de febrero de 2016 (S.I N° 04274-2016), Freddy Ramos Ramos (en adelante "el Administrado"), solicita la venta por subasta pública de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros documentos, los siguientes: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "el Administrado" (fojas 2); **b)** copia simple de la partida registral N° P02144702 de la Oficina Registral de Lima Norte, Zona Registral N° IX – Sede Lima de 15 de diciembre de 2015 (fojas 3); **c)** copia simple del plano perimétrico de "el predio" suscrito por la Ing. Gioconda Bonilla Bonilla, del 13 de junio de 2009 (fojas 11); **d)** copia simple de la memoria descriptiva N° 0460-2009/SBN-GO-JAR de "el predio", suscrita por la Ing. Gioconda Bonilla Bonilla, del 14 de mayo de 2009 (fojas 12); **e)** copia simple de las imágenes de "el predio" (fojas 14); **f)** copia simple de la Resolución N° 153-2009/SBN-GO-JAR del 23 de julio de 2009; y **g)** copia simple del Informe Técnico Legal N° 0292-2009/SBN-GO-JAR del 22 de mayo de 2009 emitido por personal de la SBN (fojas 17).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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, asimismo, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, a la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 004-2013/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la evaluación se emitió el Informe de Brigada N° 293-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2016 (fojas 24), el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

4.1 Comparado “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); éste se visualiza gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto, con el predio inscrito a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales –SBN, inscrito en la Partida N° P02144702 de la Oficina Registral de Lima, zona registral N° IX-sede Lima, con registro SINABIP N° 13816-Lima (CUS 38070) a favor del Estado, (anotación del asiento N° 00005, Adjudicatario – titular : Estado S/D).
- El predio fue formalizado por COFOPRI de acuerdo a la partida registral N° P02144702, siendo destinado a **uso: deportes**, por lo tanto pertenece a Equipamiento Urbano y es de dominio público, además en el asiento 00006, mediante la resolución N°153-2009/SBN-GO-JAR, se declaró la extinción de la afectación en uso por renuncia formulada por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho.

(...)

9. Que, de conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803 - Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se establece que “las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan”. En ese mismo sentido, el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, establece que COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el





RESOLUCIÓN N° 288-2016/SBN-DGPE-SDDI

cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

10. Que, de la evaluación técnica descrita en el séptimo considerando de la presente resolución y de la evaluación de los antecedentes registrales de “el predio” se advierte que, ésta se encontraba inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, en la Partida N° P02144702 correspondiéndole el Registro SINABIP N° 13816 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 38070, la cual estuvo afectado en uso en favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (en adelante “la Municipalidad”), para que lo destine al uso: Deportes (asiento 00004). Asimismo, mediante Resolución N° 153-2009/SBN-GO-JAR del 23 de julio de 2009 (fojas 9 y 10), la SBN dispuso la inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia y dispuso la extinción de la afectación en uso a favor de “la Municipalidad”.

11. Que, al respecto, el 100% del área total de “el predio”, se encuentra superpuesto sobre un ámbito inscrito a favor del Estado, en la Partida N° P02144702 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, que corresponde a un **área de equipamiento urbano destinado a uso: Deportes**.

12. Que, en ese sentido, es conveniente precisar que las áreas de equipamiento urbano constituyen bienes de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”², y el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en Materia de Acceso a la Propiedad Formal³.

13. Que, sobre el caso en particular, “el Administrado” solicita a esta Superintendencia la venta por subasta pública de “el predio”; sin embargo, se puede advertir que el área total de “el predio” (100%) corresponde a un **área de equipamiento urbano destinado a uso: Deportes**.

14. Que, en virtud de lo expuesto en el duodécimo y décimo tercer considerando de la presente Resolución, el área de equipamiento urbano que conforma “el predio”, pertenece a la clase de bienes de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia;

¹ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

³ **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.



por tanto la pretensión de “el Administrado” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

15. Que, además de lo expuesto en el considerando anterior, debe advertirse lo consignado en quinto considerando de la presente Resolución, la venta de “el predio” mediante subasta pública resulta improcedente cuando no existe un **procedimiento de oficio**; por tanto, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada”.

16. Que, por otro lado, esta Subdirección pone a conocimiento que “el predio” se encuentra libre de ocupación, siendo destinado como campo deportivo según lo señalado en el informe de brigada N° 293-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2016 (fojas 22).

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° 004-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 065-2013/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 328-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JHONY FREDY RAMOS RAMOS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- DISPONER el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.
POI 5.2.7.3



[Handwritten signature in blue ink]
ABOG. Carlos Reategui Sanchez
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES