



RESOLUCIÓN N° 523-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 448-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIO ALBERTO LOPEZ POPPE**, mediante la cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del área equivalente a 704.39 m², superpuesta a un área de mayor extensión inscrita a favor del estado en la partida N° P03252236 del registro de predios de la oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, correspondiéndole el SINABIP N° 12915 del libro de Lima y el CUS N° 37175, ubicado en el balneario de Punta Hermosa, distrito de Punta Hermosa, 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 26 de mayo de 2016 (S.I. N° 13893-2016), **MARIO ALBERTO LOPEZ POPPE**, (en adelante “el administrado”), solicita la venta por subasta pública de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva del área propuesta (fojas 2); y, **b)** plano



perimétrico y de ubicación, firmado por el arquitecto Enrique Alarcón Garay, del 20 de mayo del 2016 (fojas 3).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento” y desarrollado por la Directiva N° 001-2016/SBN denominada “Procedimientos para la Venta mediante Subasta Pública de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad”, aprobada mediante Resolución N° 048-2016/SBN del 30 de junio de 2016, publicada el 6 de julio del 2016, la misma que entró en vigencia el 7 de julio del 2016 (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° 821-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de junio de 2016 (fojas 4 a 7) , el mismo que concluye en lo siguiente:

(...)



4.1 De la evaluación realizada 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 **(100,00%)**, dentro del ámbito de mayor extensión de 19 442,09 m², denominado Parcela A de la Urbanización Balneario Punta Hermosa, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales en la partida registral N° **P03252236** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, transferido por COFOPRI, correspondiéndole el registro SINABIP N° 12915 del libro de Lima, y CUS N° 37175, cabe indicar que el área de “el predio” solicitado representa el **3,62%** del área total inscrita.



4.2 De acuerdo al SINABIP, sobre el predio existen 2 Procesos Judiciales en curso:

El Expediente Judicial 03121-2004, ingresado con S.I. 10162-2004, número de legajo 080-2004, expediente 000106-96, donde el demandante **Miguel Ángel Repetto Giuffra**, demanda a la COFOPRI y la SBN (litisconsorte) por la nulidad de las Resoluciones de COFOPRI 173-2002 del 04.02.2002 y 109-2004-COFOPRI/TAP, en relación a un predio de 10 460 m², inscrito en la Ficha 45428, el cual se encontraría contenido en un 95% de su área, en el predio matriz de 26 957,79 m² inscrito en la partida registral N° P03252236, es decir, el área antes de su desmembración. A través de dichas resoluciones se inscribió el área referida a favor del Estado - representado por SBN. Este proceso contencioso administrativo, según lo consultado en el SINABIP, permanece en curso y se encontraría en la Corte Superior, luego que el Juez Especializado de 1ra. Instancia lo declarara infundado en fecha 23.04.2013.



El Expediente Judicial 77194-2004, ingresado con S.I. 02138-2005, número de legajo 046-2005, donde el demandante **Miguel Ángel Repetto Giuffra**, demanda a la SBN, por un Mejor Derecho de Propiedad de un predio de 10 460 m², el cual se encontraría contenido en un 95% de su área, en el predio matriz de 26 957,79 m² inscrito en la partida registral N° P03252236, es decir, el área antes de su desmembración. Se ha reconvenido el mejor derecho de propiedad por cuanto la inscripción a nombre del Consejo de Punta Hermosa, antecedente registral de la inscripción de la SBN, es más antigua. Este proceso de tipo civil, según lo consultado



RESOLUCIÓN N° 523-2016/SBN-DGPE-SDDI

en el SINABIP, permanecería en curso.

Sobre este predio, se realizó la consulta del Plano de Diagnóstico 0857-2004/SBN-GO-JAR, teniendo un área inscrita de 10 460,00 m² y un área gráfica de 10 382,92 m², ésta área se superpondría en un **100%**, con el área de la parcela inscrita en la partida registral N° **P03252236** y representaría un **53,40%** del área total inscrita. Asimismo, con respecto al área materia de los procesos judiciales, "el predio" se superpondría en **366,94 m² (52,09 %)**, y a su vez representaría el **1,89%** del área total inscrita. Por tanto un **47,91%** de "el predio", no se superpondría con Procesos Judiciales en curso. Al respecto ver en el Plano de Diagnóstico N° 1909-2016/SBN-DGPE-SDDI, que se adjunta al presente informe.

- 4.3 Efectuada la consulta al Plano de Zonificación del Distrito de Punta Hermosa, aprobado con la Ordenanza N° 1086-MML, del 18/10/2007, que comparado con el polígono de "el predio", este recae aparentemente en su totalidad (100%), en Zona de Recreación Pública (ZRP). Asimismo, de acuerdo a lo consultado en la página web de Gerencia de Desarrollo urbano y Control Territorial (DCUT) de la Municipalidad de Punta Hermosa, <http://www.munipuntahermosa.gob.pe/duct>, no existen actualmente propuestas de cambios de zonificación que recaigan sobre "el predio".
- 4.4 Visualizado "el predio" en las imágenes del programa Google Earth el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 31/05/2013 (Imagen 1), y 03/03/2016 (Imagen 2), se observa que: en el año 2013, "el predio" se encontraría totalmente desocupado, con presencia de un muro y construcciones inconclusas en zona cercana al Norte de "el predio", y que es parte del predio con CUS 37175, y en el año 2016, se observan prácticamente las mismas condiciones que en el 2013. No se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.
- 4.5 A partir de la visualización de "el predio" en Google Earth y consulta de fotografías tomadas en inspecciones realizadas en el sector por esta Subdirección, se puede apreciar que el predio no se encuentra en Zona de Dominio Restringido.
- 4.6 De acuerdo a la Base Gráfica de Trámites, se verifica que sobre "el predio" no existe ninguna Solicitud de Ingreso (S.I.) en curso.
- 4.7 Por último, de acuerdo a la consulta con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que "el predio" no se ve afectado por derechos mineros, áreas naturales protegidas ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario.
(...)

7. Que, como parte de la etapa de calificación se ha emitido un nuevo informe de brigada N° 1137-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2016, el mismo que amplía el Informe de brigada N° 821-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de junio de 2016, en el sentido que: a) se ha registrado sobre el área matriz donde corre inscrito "el predio", una desmembración que equivale a un área de 60,00 m², la cual ha sido inscrita en la partida registral N° P03312289, realizándose por tanto, un cambio del total de área matriz



de la partida N° P03252236, quedando reducida a 19 382,09 m2, b) tras el análisis de la información gráfica acerca de esta desmembración, la misma no afecta a “el predio”.

8. Que, en virtud de los informes de brigada descritos en los considerandos precedentes (7 y 8) y de la revisión de los antecedentes registrales de la Partida N° P03252236 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 Nacionales, el procedimiento de subasta se inicia de oficio y no a solicitud de parte, de conformidad con el artículo 74° del Reglamento de Subasta Pública respecto de “el predio” y de ser procedente se informará de dicha convocatoria a través de la página Web de la SBN.

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° 0611-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MARIO ALBERTO LOPEZ POPPE**, identificado con DNI N° 08237098, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese

P.O.I. 5.2.7.3



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