



## **RESOLUCIÓN N° 664-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de octubre de 2016

### **VISTO:**

El expediente N° 585-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIO ALBERTO LOPEZ POPPE**, mediante el cual peticona la **VENTA POR SUBASTA PUBLICA** de un área de 679.98 m<sup>2</sup> ubicado en el Balneario de Punta Hermosa, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, el cual se encuentra en su totalidad dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales – SBN en la Partida Registral N° P03252236 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima Sur, correspondiéndole el Registro SINABIP N° 12915 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 37175; 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 21 de julio de 2016 (S.I. N° 19511-2016), Mario Alberto López Poppe (en adelante “el administrado”), peticona la venta por subasta pública de “el predio” (foja 1). Para tal efecto adjunta los documentos siguientes: **1)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida el 12 de julio de 2016 por el Ingeniero Civil Cesar Iván Díaz Ramirez (fojas 2); y **2)** plano perimétrico respecto de “el predio” emitido el 8 de julio de 2016 por el Ingeniero Civil Cesar Iván Díaz Ramirez (fojas 3).

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° 1112-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2016 (fojas 4 - 10), donde se determinó lo siguiente respecto de "el predio":

"(...)

Totalmente (100%) en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales-SBN en la Partida N° P03252236 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima Sur, correspondiéndole el Registro SINABIP N° 12915 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 37175, con un área remanente de 19 382,09 m<sup>2</sup> (producto de las desmembraciones realizadas en esta partida). Cabe indicar, que del área de 679,98 m<sup>2</sup> se superpone sobre la vía colectora denominada Antigua Panamericana Sur-A 153.24 m<sup>2</sup>, resultando solo disponible 526,74 m<sup>2</sup>.

Cabe indicar, que revisado el aplicativo SINABIP 12915, existen tres (03) procesos judiciales no concluidos por materia legal de mejor derecho de propiedad (Demandado la SBN), nulidad de actos jurídicos (Demandante la SBN) e impugnación de Res. Administrativa, (Demandados COFOPRI-SBN).

Insertado el polígono de "el predio" en la Base Gráfica de Secciones de vía del Instituto Metropolitano de Lima-IMP, se verifica que éste se superpone parcialmente con 153.24 m<sup>2</sup> (que representa el 22,54% del área total solicitada) con la proyección de la vía colectora Antigua Panamericana Sur-A con una Sección (C-32) que tiene un ancho vial variable de 43.00 -50.00 ml, aprobado por Ordenanza 341-MML, publicado el 06.12.2001.

Consultado en la Página Web en la siguiente dirección <http://www.ipdu.pe/ordenanzasyplanos/punahermosa/punta-plano.pdf>, se ubicó el plano de zonificación vigente, aprobado por la Ordenanza N° 1086-2007-MML, publicado el 26.10.2007 que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos de suelo de los distritos de Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar y Pucusana que forman parte del Área de Tratamiento Normativo I y IV. Balnearios de Sur de Lima Metropolitana; y que comparado con "el predio", este recae parcialmente en Zona de Recreación Pública-ZRP con 526,74 m<sup>2</sup> (77,46%) y en vía colectora Antigua Panamericana Sur -A con 153,24 m<sup>2</sup> (22,54%), en el Área de Tratamiento Normativo IV.

"(...)"

8. Que, en virtud del Informe de brigada descrito en el considerando que antecede y de la revisión de la eludida Partida Registral N° P03252236, se advierte de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** "el predio" se encuentra 100% en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, según se verifica en los asientos 00002 y 00003; **ii)** producto de las desmembraciones realizadas en presente partida registral (como se verifica en los asientos 00004 y 00005), un área de 153.24 m<sup>2</sup> que constituye 22.54% del área solicitada se superpone parcialmente la proyección de la vía colectora Antigua Panamericana Sur -A con una Sección (C-32) que tiene un ancho vial variable de 43.00 -50.00 ml. Aprobado por Ordenanza 341-MML, publicado el 6 de diciembre de 2001, la cual no puede ser materia de actos de disposición alguno, en la





## **RESOLUCIÓN N° 664-2016/SBN-DGPE-SDDI**

medida que constituye un bien de dominio público<sup>1</sup>; **iii**) 526.74 m<sup>2</sup> que constituye 77.46% de “el predio recae parcialmente en Zona de Recreación Pública-ZRP según el plano de zonificación vigente aprobado por la Ordenanza N° 1086-2007-MML; y **iv**) de la revisión del aplicativo SINABIP 12915 se verifico que existen (03) tres procesos judiciales no concluidos por materia legal de mejor derecho de propiedad (Demandado la SBN), nulidad de actos jurídicos (Demandante la SBN) e impugnación de Resolución Administrativa (Demandados COFOPRI – SBN).



**9.** Que, en virtud de lo expuesto, la solicitud de compraventa por subasta pública de un área de 526.74 m<sup>2</sup> que representa el 77.46% de “el predio” y la cual constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, representado por esta Superintendencia, resulta improcedente, toda vez que estamos frente a un **procedimiento de oficio y no a solicitud de parte**, de conformidad con lo señalado en el quinto y sexto considerando de la presente resolución disponiéndose además el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.



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; y el Informe Técnico Legal N° 0778-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2016.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA POR SUBASTA PUBLICA** presentada por **MARIO ALBERTO LOPEZ POPPE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** 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 Reategul Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>1</sup> **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura via, 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.