




## **RESOLUCIÓN N° 674-2016/SBN-DGPE-SDDI**


San Isidro, 12 de octubre de 2016

**VISTO:**




El Expediente N° 587-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIO ALBERTO LOPEZ POPPE**, mediante la cual peticona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 1 096.82 m<sup>2</sup> ubicado en el Balneario de Punta Hermosa, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida P03252236 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX- Sede Lima, con CUS N° 37175, 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 21 de julio de 2016 (S.I. N° 19509-2016), Mario Alberto López 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 correspondiente a “el predio” de 12 de julio de 2016 (fojas 2); y, **b)** plano perimétrico y ubicación correspondiente a “el predio” de 8 de julio de 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 la Resolución N° 048-2016/SBN, publicada el 6 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva”); vigente desde el 7 de julio de 2016.

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** (el subrayado es nuestro).

6. Que, en concordancia, el numeral 5.2) de “la Directiva” dispone que la petición de terceros interesados en la compra de predios estatales mediante la venta por subasta pública, no obliga a la entidad pública a iniciar dicho procedimiento.

7. Que, en ese sentido, como parte de la etapa de calificación se ha emitido el Informe de Brigada N° 1221-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de setiembre de 2016 (fojas 4), según el cual, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

4.1 Realizada la comparación gráfica catastral del polígono, según el plano presentado por el administrado (área de 1 096,82m<sup>2</sup>), con la Base Única SBN y otras bases gráficas con las que cuenta esta Superintendencia, se visualiza al predio de la siguiente manera:

- Totalmente (100 %), en ámbito de mayor extensión denominado “Parcela A” (19,382.09m<sup>2</sup>) inscrito a favor del **Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales-SBN**, en la Partida Registral N° **P03252236** del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, correspondiéndole el Registro SINABIP N°12915 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 37175.

4.2 Asimismo, revisado el aplicativo 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.

- 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 m<sup>2</sup>.

- Con respecto al área materia de los procesos judiciales, “el predio” se superpondría en **561,86 m<sup>2</sup> (51.23 %)**.

4.3 Se procedió a consultar en la Página Web en la siguiente dirección [http://www.ipdu.pe/or\\_denanzasyplanos/punahermosa/punta-plano.pdf](http://www.ipdu.pe/or_denanzasyplanos/punahermosa/punta-plano.pdf), donde 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 comparado con “el predio”, este recae parcialmente en **Zona de Recreación Pública-ZRP con 799,39 m<sup>2</sup> (72.88%) y en vía colectora Antigua Panamericana Sur-A con 153,24 m<sup>2</sup> (27.12%)**.

(...)





## RESOLUCIÓN N° 674-2016/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, de lo descrito en el considerando precedente y los antecedentes registrales se advierte de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P03252236 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX- Sede Lima , en virtud a la Resolución de Gerencia de Titulación N° 173-2001-COFOPRI – GT de 4 de febrero del 2002, que dispuso la transferencia de la titularidad de la presente partida a favor de esta Superintendencia; ii) el área de 799,39 m<sup>2</sup> (72.88%) de “el predio” recae en **Zona de Recreación Pública-ZRP** conforme al plano de zonificación vigente, aprobado por la Ordenanza N° 1086-2007-MML, publicado el 26 de octubre de 2007, y iii) respecto al área restante de 153,24 m<sup>2</sup> (27.12%) de “el predio” se encuentra afectado por el derecho **vía** de la antigua Panamericana Sur-A, aprobada mediante Ordenanza N° 341-2001-MML, publicada el 6 de diciembre de 2001.



9. Que, el numeral 6 del artículo 32° del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, publicada el 17 de junio de 2011 señala sobre la Zona de Recreación Pública-ZRP lo siguiente: “*son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares*”.



10. Que, el artículo 35° del Reglamento Nacional de Gestión de Infraestructura Vial, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 034-2008-MTC define sobre el derecho de vía como la faja de terreno que conforma el derecho de vía un bien de dominio público, inalienable e imprescriptible.



11. Que, por su parte el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 prescribe que: “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”.

12. Que, el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”, establece que los bienes de dominio público, son 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 (el subrayado es nuestro).

13. Que, conforme a la normativa glosada del noveno al décimo segundo considerando de la presente resolución, podemos concluir que los bienes de dominio

público son aquellos bienes estatales destinados a una finalidad pública o sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público, siendo estos inalienables e imprescriptibles.

14. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio público, en la medida que está destinado a una finalidad pública por estar constituido por una Zona de Recreación Pública-ZRP y vía colectora, razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, por parte de esta Subdirección en mérito a su carácter inalienable e imprescriptible; por tanto, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo del procedimiento, una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 004-2013/SBN, la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General y el Informe Técnico Legal N° 0791-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2016.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud 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.**

POI 5.2.7.3



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