



## **RESOLUCIÓN N° 688-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de octubre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 493-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AGRUPACION SEÑOR DE LOS MILAGROS DE LA FE**, representado por su presidente **PILAR LISBETH ACOSTA GOMEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 2 078.00 m<sup>2</sup> ubicado en el Pueblo Joven Proyectos Especiales, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, parcialmente superpuesto con dos predios de mayor extensión, inscritos a favor del Estado representado por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en las partidas Registrales N° P0235231 y P02132340 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede 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”), 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 escritos presentados el 20 de junio (S.I. N° 16196-2016) (foja 1) y el 4 de julio de 2016 (S.I. N° 17403-2016) (foja 25) la **AGRUPACION SEÑOR DE LOS MILAGROS DE LA FE**, representado por presidente **PILAR LISBETH ACOSTA GOMEZ** (en adelante “la Agrupación”), solicita la venta por subasta pública de “el predio” (foja 1). Para tal efecto, presenta -entre otros- los documentos siguientes: **a)** plano perimétrico y localización, Lamina PU-1, de marzo de 2016 suscrito por el Ing. Juan Manuel Leveau



Guerra (fojas 3); **b)** memoria descriptiva de “el predio” suscrito por el Ing. Juan Manuel Leveau Guerra (fojas 4); **c)** certificado de búsqueda catastral expedido el 26.01.2016 por el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX –Sede Lima (fojas 6); **d)** reportes de búsqueda por apellidos y nombres del registro de predio expedido por la oficina zonal registral N° IX Sede Lima (fojas 8 al 18); **e)** copia certificada de la constitución de “la Agrupación” en la Partida Registral N° 13602061 (fojas 19); **f)** copia simple del documento nacional de identidad de la presidente de “la Agrupación” (fojas 24); **g)** perfil de la habilitación Urbana del Lote San Juan de Lurigancho de julio de 2016 (fojas 26); **h)** copia literal de la Partida Registral N° P02035231 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX –Sede Lima (fojas 34); y, **i)** consulta de predios urbanos en el sistema de COFOPRI (fojas 41).

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° 1180-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2016 (fojas 42), según el cual, se 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); se determinó que éste se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en 2034,82 m<sup>2</sup> (97.92) con el predio inscrito a favor del Estado, representado por la comisión de la Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, en la partida N° **P02035231** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, y según el Plano de Trazado y Lotización N° 971-COFOPRI-99-GT este se superpone con **AREA DE CIRCULACION**.
- Y el área restante superpuesto en 43,18 m<sup>2</sup>(2.08) con el predio inscrito a favor de Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, en la partida N° **P02132340** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, y según el Plano de Trazado y Lotización N° 367-COFOPRI-99-GT este se superpone con **AREA DE CIRCULACION**.

(…)”

8. Que, en virtud del informe descrito en el considerando precedente se concluye y de la revisión de los antecedentes registrales de las partidas N° P02035231 y P02132340 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, se desprende que “el predio” se superpone parcialmente con un área: **i)** 2034.82



## **RESOLUCIÓN N° 688-2016/SBN-DGPE-SDDI**

m2 que representa el 97.92 % de “el predio” inscrito en la partida P0235231 a favor del Estado, representado por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; **ii)** 43.18 m2 que representa el 2.08 % de “el predio” inscrito en la partida P02132340 a favor del Estado, representado por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; y **iii)** según el Plano de Trazado y Lotización N° 971 y 367 – COFOPRI-99-GT, se encuentra totalmente en **área de circulación**.

**9.** Que, en el caso concreto para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado respecto a “el predio” que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, de conformidad con lo establecido el artículo 48<sup>o</sup>1 del “Reglamento”.

**10.** Que, respecto al área de circulación, es preciso indicar que constituye un bien de dominio público; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno de conformidad con el artículo 73<sup>o</sup> de la Constitución Política del Perú<sup>2</sup> y el literal a) del numeral 2.2 de “el Reglamento”<sup>3</sup>.

**11.** Que, en virtud de lo expuesto en el noveno y décimo considerando de la presente resolución se concluye respecto de “el predio”: **i)** no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y, **ii)** se encuentra en área de circulación bien de dominio público, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno; razones por las cuales la solicitud de subasta pública deviene en improcedente, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez 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

<sup>1</sup> Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

<sup>2</sup> Bienes de dominio y uso público.

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.

<sup>3</sup> 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.





Procedimiento Administrativo General y el Informe Técnico Legal N° 0808-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2016.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **AGRUPACIÓN SEÑOR DE LOS MILAGROS DE LA FE**, representada por Pilar Lisbeth Acosta Gómez; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese, y comuníquese.**

POI 5.2.1.8



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