



## **RESOLUCIÓN N°758-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de octubre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 193-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN EVANGÉLICA DE LA MISIÓN ISRAELITA DEL NUEVO PACTO UNIVERSAL – AEMINPU**, representada por su presidente Toribio Pedro Inga Michuy, mediante la cual, peticona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un predio de 255.39 m<sup>2</sup>, ubicado en el Pueblo Joven Señor de Los Milagros, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, que forma parte de dos predios de mayor extensión inscritos a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en las partidas registrales N° P02157174 y P02049520 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 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 11 de marzo de 2016 (S.I N° 05701-2016), la **ASOCIACIÓN EVANGÉLICA DE LA MISIÓN ISRAELITA DEL NUEVO PACTO UNIVERSAL – AEMINPU**, representada por su Presidente de la Junta Directiva, señor Toribio Pedro Inga Michuy (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa y venta por subasta pública de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, “la administrada” presenta la documentación siguiente: **a)** Copia simple del documento nacional de identidad del

representante de “la administrada” (fojas 3); **b)** copia simple de la vigencia de poder del representante de “la administrada” correspondiente a la partida N° 03024291 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 4); **c)** certificado de búsqueda catastral de “el predio” expedido el 15 de enero de 2016 por Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 6); **d)** copia simple de la partida registral N° 03024291 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 7); **e)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio” del mes de febrero de 2016 (fojas 9); **f)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas 10); **g)** copia simple del certificado de habilidad de fecha 31 de marzo de 2016 emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú a favor de Juan Manuel Leveau Guerra (fojas 11); **h)** copia literal de la partida registral N° P02049520 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 12); y; **i)** copia simple del plano de trazado y lotización del mes de diciembre de 1985 (fojas 17).



4. Que, mediante escrito presentado el 12 de mayo de 2016 (S.I N° 12278-2016), “la administrada” aclara su solicitud precisando que se trata de venta por subasta pública (fojas 18) adjuntando, además, la siguiente documentación: **a)** copia simple del documento nacional de identidad del representante de “la administrada” (fojas 19); y, **b)** dos fotografías de “el predio” (fojas 20).

5. Que, el artículo 32° de “el Reglamento” provee que esta Superintendencia solo es competente para la evaluación, tramite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo las demás autoridades públicas las competentes para la evaluación, tramites y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.



6. Que, el artículo 74° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.1 de “la Directiva”, señala que **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, el numeral 5.2 de “la Directiva” prevé 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.** En consecuencia, tenemos que el procedimiento de venta por subasta pública ha sido regulado como un procedimiento de oficio y no a solicitud de parte.



7. Que, sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se emitió el Informe de Brigada N° 1055-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2016 (fojas 38), por el cual se concluyó lo siguiente:

“(…)

4.1 Según las coordenadas, la ubicación de “el predio” se encuentra desplazada respecto de la ubicación indicada en el Plano N° PU-1, por lo que se lo ubicó aproximadamente tomando en cuenta la ubicación graficada en dicho plano.

4.2 “El predio” se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en un área de 84.67 m<sup>2</sup> (representa el 33.15%) con el predio inscrito en la partida P02157174 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 37502, cuyo titular actual es COFOPRI, a su vez constituye un predio de equipamiento urbano destinado a Recreación Pública – Parques (Uso: Parque/Jardín) y se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho.
- Y el área que resta de 170.73 m<sup>2</sup> (representa el 66.85%) superpuesta con el Área de Circulación del Pueblo Joven Señor de Los Milagros, inscrita en la partida P02049520 del Registro de Predios de la Oficina



## **RESOLUCIÓN N°758-2016/SBN-DGPE-SDDI**

*Regstral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, (Predio Matriz), cuyo titular actual es COFOPRI.*

(...)"

8. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de "el predio", tenemos que dicho bien: **1)** se superpone parcialmente en 84.67 m<sup>2</sup> (33.15%) con el predio inscrito a favor del COFOPRI en la partida P02157174 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, registrado con CUS N° 37502, y; **2)** se superpone parcialmente en 170.73 m<sup>2</sup> (66.85%) con el predio inscrito a favor del COFOPRI en la partida P02049520 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

9. Que, además de lo señalado en el considerando precedente también se advierte que "el predio" proviene de un proceso de formalización de la propiedad informal a cargo de COFOPRI, entidad que determino que parte de "el predio" (representa el 33.15%), constituye un bien de dominio público por tratarse de un lote de equipamiento urbano destinado al uso público (área destinada a Parque/Jardín) de carácter inalienable e imprescriptible y el cual además se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho, según el numeral 2.2. del artículo 2° de "el Reglamento"<sup>1</sup> en concordancia con el artículo 73°<sup>2</sup> de la Constitución Política del Perú; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

10. Que, así también la mencionada Entidad determinó que el área restante de "el predio" (representa el 66.85 %), constituía área de circulación del Pueblo Joven Señor de Los Milagros; por lo que se trata de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, según lo señalado en el considerando precedente, por lo cual esta Superintendencia carece de competencia para iniciar cualquier acto de disposición u otros, respecto del mismo.

11. Que, de conformidad con lo expuesto, queda demostrado que, "el predio" se encuentra inscrito a favor de COFOPRI además forma parte de un lote de equipamiento urbano (Parque) y área de circulación (área de vías) que constituyen bienes de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible; por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta por subasta pública promovida por "la administrada", debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup> Art 73° Los bienes de dominio público son inalienables imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.



De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 001-2016/SBN; el Informe Técnico Legal N° 0853-2016 - SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2016.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** presentada por **ASOCIACIÓN EVANGÉLICA DE LA MISIÓN ISRAELITA DEL NUEVO PACTO UNIVERSAL – AEMINPU** representada por su presidente Toribio Pedro Inga Michuy; por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.



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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.N° 5.2.7.3



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