

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 809-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de noviembre de 2016

VISTO:



El Expediente N° 630-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIO ALBERTO LOPEZ POPPE**, mediante la cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 679.97 m² ubicado en el Balneario de Punta Hermosa, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P03252236 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Registro 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° 19507-2016), **MARIO ALBERTO LOPEZ POPPE**, (en adelante “el administrado”), solicita la venta por subasta pública de “el predio” (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva de “el predio” del 12 de julio de 2016, suscrita por el Ing. Civil Cesar Iván Díaz Ramírez (fojas 2); **b)** plano perimétrico-ubicación de “el predio” del 08 de julio de 2016, suscrito por el Ing. Civil Cesar Iván Díaz Ramírez (fojas 3); **c)** copia informativa de la partida registral N° P03252236, del Registro Predial Urbano (fojas 4).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo **bajo la modalidad de subasta pública** y, excepcionalmente, por compraventa directa. Cabe señalar que, el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 001-2016/SBN, que regula los “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 048-2016/SBN del 30 de junio de 2016 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 06 de julio de 2016 y vigente a partir del 7 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva N° 001-2016/SBN”).



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 es nuestro).

6. Que, en concordancia, el numeral 5.2) de “la Directiva N° 001-2016/SBN” 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, sin perjuicio de lo expuesto, como parte de la etapa de calificación se ha emitido el Informe de Brigada N° 1369-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 setiembre 2016 (fojas 9), según el cual, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

4.1 El predio de 679,97 m², ubicado en el Balneario de Playa Hermosa, distrito de Punta Hermosa, Provincia de Lima, departamento de Lima, se encuentra en ámbito de un área de mayor extensión denominada “Parcela A” de la Urbanización Balneario de Punta Hermosa, sin uso asignado. 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, correspondiéndole el Registro SINABIP N° 12915 del Libro de Lima y CUS N° 37175.

4.2 De las fuentes consultadas del plano de zonificación “el predio”, recae parcialmente en **Zona de Recreación Pública-ZRP con 551,25 m² (81,07 %) y en vía colectora** Antigua Panamericana Sur-A con 128,72 m² (18,93 %).

(...)



8. Que, en virtud del informe descrito en el considerando precedente se concluye que “el predio”: **1) Se superpone con un predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° P03252236, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales;** **2) Además recae en un 81,07 % en Zona de Recreación Pública-ZRP y en vía colectora en un 18,93 %, según la revisión del 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.**

9. Que, estando a lo expuesto, “el predio” se ubica parcialmente (18,93%) en vía pública, área considerada como dominio público según lo establecido en el artículo 73^{o1}

¹ 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 809-2016/SBN-DGPE-SDDI

de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 2.2² del artículo 2° de “el Reglamento”; por lo que, resulta improcedente lo solicitado en este extremo, considerando que el área señalada no es de libre disponibilidad.

10. Que, respecto del área restante de “el predio”, es decir 551.25 m², que corresponde al 81.07% del área solicitada, si bien es cierto se encuentra superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, también lo es que la solicitud de compraventa por subasta pública de éste resulta improcedente, toda vez que estamos frente a un **procedimiento de oficio y no a solicitud de parte**; sin perjuicio de ello, se informa que esta Subdirección evaluará en su oportunidad la disposición de esta parte de “el predio” mediante subasta pública y, de ser procedente se informará de la respectiva convocatoria a través de la página web de esta Superintendencia.

11. Que, de la revisión de su solicitud, se observa que “el administrado” señala que “el predio” se encuentra inscrito en Registros Públicos de Lima con la partida registral N° 07053984 a favor del Estado Peruano, al respecto cabe señalar que la partida registral invocada se encuentra cerrada, según la información obtenida del sistema informativo de SUNARP (foja 10) sin perjuicio de ello, lo señalado por “el administrado” respecto a que “el predio” se ubicaría dentro de la mencionada partida se ha desvirtuado, conforme con lo establecido en el Informe señalado en el séptimo considerando de 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° 001-2016/SBN, la Ley N° 274444 Ley del Procedimiento Administrativo General y el Informe Técnico Legal N° 945-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre 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 procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 5.2.7.3



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

² 2.2.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

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.