

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 449-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de julio de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 914-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES JOSÉ MARÍA ARGUEDAS DE PAMPLONA ALTA – SAN JUAN DE MIRAFLORES**, representado por su presidente del consejo directivo Rodrigo Tuerdoconza Uscata, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 198,65 m<sup>2</sup>, ubicada en el lote 3, manzana F, sector José María Arguedas, Pamplona Alta, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de 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”); 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 31 de octubre de 2017 (S.I N° 38141-2017), la Asociación de Comerciantes José María Arguedas de Pamplona Alta – San Juan de Miraflores, representado por su Presidente del Consejo Directivo Rodrigo Tuerdoconza Uscata (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **1)** Copia simple del documento nacional de identidad del Presidente del Consejo Directivo de “la administrada” (fojas 14); **2)** Partida registral N° 11271503 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 15); **3)** Partida registral N° P03058380 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 16); **4)** Memoria descriptiva



correspondiente a "el predio" (fojas 20); **5)** Copia simple de la constancia de posesión N° 064-2005/MDSJM/GDH/SGPV emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 10 de mayo de 2005 (fojas 22); **6)** Constancia de posesión N° 006-2015-SGOPCGT-GDU-MDSJM emitida por la Municipalidad de San Juan de Miraflores del 15 de enero de 2015 (fojas 23); **7)** Copias simples de las declaraciones juradas de autoavaluo (PU, HR y HLA) correspondiente de los años 2015 y 2016 (fojas 24); **8)** Copias simples del estado de cuenta detallado y resumido emitidas por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 32); **9)** Copias simples de los recibos emitidas por la empresa prestadora de servicio de agua potable y alcantarillado de Lima (SEDAPAL) (fojas 42 y 44); **10)** Copias simples de los recibos emitidas por la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica (Luz del Sur) (fojas 43 y 45); **11)** Copia simple de la licencia de apertura de establecimiento comercial, industrial, actividades profesionales y de servicios emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 4 de febrero del 2008 (fojas 46); **12)** Copia simple del certificado de inspección técnica de seguridad en edificaciones de detalle N° 0055-2016 emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 24 de mayo de 2016 (fojas 47); **13)** Copia simple del Oficio N° 097-2015-MDSJM/GDU emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 14 de julio del 2015 (fojas 48); y, **14)** Plano de localización y ubicación correspondiente a "el predio" (fojas 49).



**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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, la "Directiva N° 006-2014/SBN").



**5.** Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado y libre disponibilidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

**6.** Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.



**7.** Que, por su parte, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite 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 entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

**8.** Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 449-2018/SBN-DGPE-SDDI**

9. Que, como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 471-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2017 (fojas 50), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** 2 442,40 m<sup>2</sup> (representa el 76,48 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N° P03058380 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N° 28608 (foja 16). Asimismo, mediante la Resolución N° 1151-2015/SBN-DGPE-SDAPE 23 de noviembre de 2015, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, dispuso la inscripción de dominio de "el predio" en favor del Estado, representado por esta Superintendencia; sin embargo, puede advertirse que la citada resolución aún no se encuentra inscrita en la aludida partida registral; **ii)** se encuentra afectado en uso otorgado en favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, para que lo destine a parque/jardín; **iii)** 750,98 m<sup>2</sup> (representa el 23,52 % de "el predio") se encuentra área de derecho de vía; **iv)** mediante Ordenanza N° 1440 del 30 de septiembre del 2010, la Municipalidad Metropolitana de Lima acordó proceder la desafectación y cambio de uso de un área de 1 509,06 m<sup>2</sup>; sin embargo, dicha desafectación del uso del suelo del área reservada para parque no se encuentra inscrita en el Registro de Predios (fojas 58); y, **v)** cuenta con zonificación zona residencial de densidad media (RDM) y comercio zonal (CZ).

10. Que, mediante el Oficio N° 387-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2018 (fojas 59), esta Subdirección solicito a la Municipalidad Metropolitana de Lima que indique si "el predio se superpone con el área desafectada y remita la documentación técnica correspondiente del área que ha sido desafectada según Ordenanza N° 1440 del 30 de septiembre de 2010.

11. Que, mediante Oficio N° 218-2018-MML-GDU-SPHU, presentado el 11 de abril de 2018 (S.I. N° 13075-2018) (fojas 60), la Municipalidad Metropolitana de Lima nos adjunta el plano perimétrico con el cual se otorgó la desafectación mediante Ordenanza N° 1440 del 30 de septiembre del 2010.

12. Que, en virtud del plano perimétrico con el cual se otorgó la desafectación se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 589-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2018 (fojas 63), según el cual concluyó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 2 804,68 m<sup>2</sup> (representa el 87,25 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N° P03058380 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N° 28608 (foja 67), y afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, para que lo destine a parque/jardín. Asimismo, mediante la Resolución N° 1151-2015/SBN-DGPE-SDAPE 23 de noviembre de 2015, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE dispuso la inscripción de dominio de "el predio" en favor del Estado, representado por esta Superintendencia; sin embargo, puede advertirse que la citada resolución aún no se encuentra inscrita en la aludida partida registral (fojas 67); **ii)** respecto al área de "el predio" inscrito a favor de COFOPRI, 1 500,54 m<sup>2</sup> (representa el 46,68 % de "el predio") se encuentra desafectada mediante Ordenanza N° 1440 del 30 de septiembre del 2010, respecto de (2) áreas sin continuidad física de 85,37 m<sup>2</sup>



(representa el 2,66 % de “el predio”) y 1 218,78 m<sup>2</sup> (representa el 37,91 % de “el predio”) constituye un lote de equipamiento urbano (parque/jardín), bien de dominio público; **iii**) 409,98 m<sup>2</sup> se superpone con un área de circulación inscrita a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P03057387 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 71); y, **iv**) existe duplicidad registral<sup>1</sup> con la partida registral N° 49071449 y P03051535 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, inscritas a favor de la Asociación Agropecuaria de la Rinconada de Ciudad de Dios y de la Urbanización Pamplona Alta respectivamente.

**13.** Que, en cuanto al área de 409,98 m<sup>2</sup> que representa el 12,75 % de “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI); razón por la cual, esta Superintendencia no es competente para realizar acto de disposición, constituyendo además un bien de dominio público (vías) de carácter inalienable e imprescriptible, el cual no puede ser objeto de acto de disposición, en la medida que forma parte de un área de circulación, de acuerdo a la Resolución de Alcaldía N° 1200 del 26 junio de 1986 que aprueba la ampliación del trazado y lotización del Asentamiento Humano marginal pamplona alta sector Jose Maria Arguedas; (asiento 00002 partida registral N° P03057387).

**14.** Que, respecto de (2) áreas sin continuidad física de 85,37 m<sup>2</sup> (representa el 2,66 % de “el predio”) y 1 218,78 m<sup>2</sup> (representa el 37,91 % de “el predio”), se encuentran afectados en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, constituyendo bien de dominio público de origen por tratarse de lotes de equipamiento urbano (parque/jardín) de carácter inalienable e imprescriptible, los cuales no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

**15.** Que, el artículo 43° de “el Reglamento”<sup>2</sup>, prescribe, entre otros, que para el caso de bienes administrados por los Gobiernos locales el procedimiento de desafectación será efectuado por éstos.

**16.** Que, en el caso en concreto, tal como se indicó en el décimo segundo considerando de la presente resolución “el predio” en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI fue considerado como un lote de equipamiento urbano (parque/jardín), bien de dominio público administrado por las Municipalidades según el artículo 1°<sup>3</sup> de la Ley N° 26664; motivo por el cual en su oportunidad la Municipalidad Metropolitana de Lima declaró entre otros su desafectación a través de la Ordenanza N° 1440 del 30 de septiembre del 2010, respecto de un área de 1 500,54 m<sup>2</sup> (fojas 61).

**17.** Que, si bien el área de 1 500,54 m<sup>2</sup> (representa el 46,68 % de “el predio”) constituye un bien de dominio privado al haberse desafectado también es que se encuentra afectado en uso en favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (Asiento 00001 de la Partida Registral N° P03058380), lo que constituye un impedimento para tramitar su solicitud de venta directa, pues previamente se deberá evaluar, en otro procedimiento, la extinción de la afectación en uso.

**1 Artículo 56.- Definición**

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

<sup>2</sup> La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

Excepcionalmente, a solicitud de la entidad previo informe sustentatorio, la SBN procederá aprobar la desafectación de los predios de dominio público. En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento.

La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara.\*

<sup>3</sup> Artículo 1.- Los parques metropolitanos y zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público bajo administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles. Su promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento es competencia exclusiva de cada municipalidad distrital o provincial, en el ámbito de su circunscripción, para los fines de los Artículos 66 y 67 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 23853.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 449-2018/SBN-DGPE-SDDI**

18. Que, en ese orden de ideas, para que "la administrada" pueda solicitar la venta directa de "el predio", previamente esta Superintendencia deberá proceder con la extinción de la afectación en uso; debiéndose además inscribir la desafectación realizada mediante Ordenanza N° 1440 del 30 de septiembre del 2010 en el Registro de Predios correspondiente.

19. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" y disponer el archivo definitivo de este una vez consentida la presente resolución.

20. Que, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, a fin de que gestione la inscripción de la Ordenanza N° 1440 en el Registro de Predios correspondiente.

21. Que, respecto a la afectación en uso de "el predio" esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Subdirección de Supervisión a fin de que evalúen la posibilidad de su extinción y procedan conforme a sus atribuciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 44° y 46° del "ROF de la SBN", respectivamente.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 771-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2018; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0523 y 0524-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES JOSÉ MARÍA ARGUEDAS DE PAMPLONA ALTA – SAN JUAN DE MIRAFLORES**, representado por su presidente del consejo directivo Rodrigo Tuercoz Uscata, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a las Subdirecciones de Supervisión y de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 8.0.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
**ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES