



## **RESOLUCIÓN N° 114-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de febrero de 2017

**VISTO:**

El recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACIÓN CÁMARA POPULAR DE LIBREROS ALAMEDA DE LA CULTURA MIGUEL GRAÚ**, representada por su presidente, Manuel Alberto Vargas Torres Ure, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 831-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2016, recaída en el expediente 929-2014/SBNSDDI que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 1 187,12m<sup>2</sup>, ubicado en la Cuarta Cuadra del Jr. Amazonas, entre los puentes de Huánuco y Balta en el Cercado de Lima, distrito, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado (entiéndase representado por esta Superintendencia) en la Partida Registral N° 46669975 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Lima, con CUS N° 24816, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante “SBN”) en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “Ley”), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 “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 la “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, los artículos 207° y 208° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por la Ley N° 27444, (en adelante Ley N° 27444) establece que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba. Asimismo, prescribe que el término de dicho recurso es de quince (15) días perentorios. Por su parte, el numeral 16° del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN), prevé que ante



la decisión que ponga fin a la instancia que conoce del procedimiento administrativo, procede el recurso impugnatorio de reconsideración.

4. Que, mediante escrito presentado el 20 de diciembre de 2016 (S.I N° 35218-2016), la **ASOCIACIÓN CÁMARA POPULAR DE LIBREROS ALAMEDA DE LA CULTURA MIGUEL GRAÚ**, representada por su presidente, Manuel Alberto Vargas Torres Ure (en adelante “la Asociación”) solicita que la Resolución N° 831-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2016 (en adelante “la Resolución”) sea revocada y declaramos fundada su solicitud de venta directa, conforme a los fundamentos siguientes:



4.1 Alega, que su solicitud ha sido adecuada a lo regulado por el artículo 77° de “el Reglamento”, logrando presentar los requisitos establecidos en dicha norma, demostrando además –según señala– que la Municipalidad Metropolitana de Lima (en adelante “la Municipalidad”) le transfirió la posesión de “el predio” el 28 de octubre de 1998, en virtud de una Ordenanza;

4.2 Refiere, que si bien es cierto “la Municipalidad” ha considerado que la zonificación de “el predio” es Zona de Recreación Pública, también lo es que viene trabajando en “el predio” en coordinación con ésta, realizando labores, como la de un centro cultural de esparcimiento, ajedrez, talleres de lectura; además de impulsar con el Ministerio de Cultura el programa META 27; actividades que no han sido tomadas en cuenta en la calificación de su solicitud de venta directa;

4.3 Señala, que “la Municipalidad” la ha considerado como parte del proyecto Rio Verde con la finalidad que “el predio” sea un área de esparcimiento cultural y de deporte, preservando además su condición de Patrimonio Cultural; precisa además que para lograr la realización de este proyecto resulta necesario el saneamiento de “el predio”;

4.4 Precisa, que en relación al supuesto regulado en la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, esta Subdirección no debió pronunciarse declarando la improcedencia de su solicitud.



4.5 Argumenta, que cumple plenamente con los cuatro requisitos señalados en el numeral 24.2.1 del vigésimo cuarto considerando de “la Resolución”, toda vez que se encuentra en posesión de “el predio” –según dice– desde octubre de 1998, encontrándose éste delimitado en su totalidad con obras civiles y reservado para actividades culturales, educativas, recreacionales, y de deportes, lo que resulta compatible con la zonificación; deviniendo por dichas razones en precedente su pedido de venta directa; señalando además que son las mismas razones por las cuales esta Superintendencia le vendió tres predios anteriormente;

4.6 Sostiene, que si bien es cierto en el numeral 24.2.3 del vigésimo cuarto considerando de “la Resolución”, se ha señalado que el Notario ha verificado 201 stands de venta de libros, también lo es que dicha actividad cumple con dos finalidades, la cultural dentro del marco comercial educativo; y,

4.7 Finalmente señala, que la opinión que emitió la Subgerencia de Autorizaciones Comerciales de “la Municipalidad” (numeral 24.2.5 del vigésimo cuarto considerando de “la Resolución”) no ha sido coordinada previamente con la Gerencia de Cultura, la cual cuenta con proyectos para preservar el centro histórico de Lima, lo que acredita con los nuevos medios probatorios que adjunta al presente recurso; y,



5. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección a través de “la Resolución” declaró improcedente el pedido de venta directa peticionada por “la Asociación” en virtud de la causal a) y c) del artículo 77 de “el Reglamento”, respectivamente, por cuanto el predio de su propiedad no colinda con “el predio” y además no constituye el único acceso;



## **RESOLUCIÓN N° 114-2017/SBN-DGPE-SDDI**

y la zonificación de recreación pública no es compatible con la actividad comercial que viene ejerciendo en "el predio" (venta de libros).

6. Que, en relación a los requisitos indispensables para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración, de conformidad con la normativa glosada en el tercer considerando de la presente resolución, éste deberá ser interpuesto ante la misma autoridad que dictó el acto administrativo que es materia de impugnación en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, sustentarse en una nueva prueba; debiendo contener además los requisitos establecidos en el artículo 113 de la Ley N° 27444 concordado con el artículo N° 129 de la aludida ley<sup>1</sup>, entre los que se encuentra la expresión concreta de lo pedido, los fundamentos de hecho que lo apoye y, cuando sea posible, los de derecho.

7. Que, en el caso en concreto y en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, se advierte que si bien el presente recurso ha sido presentado dentro del plazo establecido, también lo es que esta Subdirección advirtió en relación a los otros requisitos lo siguiente:

### **7.1 Respetto a la presentación de Nueva Prueba**

"La Asociación", adjunta al presente recurso, entre otros, los documentos siguientes: i) oficio N° 182-2016-MML-GC-SPCAVMB emitido el 14 de octubre de 2016 por la Subgerencia de Patrimonio Cultural, Artes Visuales, Museos y Bibliotecas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 505); ii) oficio N° 755-2016/DLL/DGIA/VMPCIC/MC emitido el 11 de octubre de 2016 por la Dirección de Libro y lectura del Ministerio de Cultura (fojas 506); iii) oficio N° 033-2016-MML-GC-SPCAVMB emitido el 1 de abril de 2016 por la Subgerencia de Patrimonio Cultural, Artes Visuales, Museos y Bibliotecas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 507); iv) Oficio Circular N° 07-2016-MML-GED emitido el 28 de marzo de 2016 por la Gerencia de Educación y Deportes de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 508), v) tres revistas denominada "Pluma de Gallinazo" emitidas en 2015 y 2016 (fojas 509); y vi) revista N° 2 de diciembre de 2016 de la Municipalidad Metropolitana de Lima denominada Feria del Libro Infantil y Juvenil de Lima (fojas 609); documentos que no han sido valorados con anterioridad y además tienen como finalidad sustentar el presente recurso.

### **7.2 Respetto a la expresión concreta de lo pedido**

Mediante Oficio N° 3083-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2016 (en adelante "el oficio") esta Subdirección requirió a "la Asociación" precise si el presente recurso corresponde a una apelación o reconsideración, otorgándole para ello un plazo de diez (10) días hábiles más un (01) día hábil por el término de la distancia (fojas 617), siendo notificado en el domicilio señalado por "la Asociación" en el escrito

<sup>1</sup> Artículo 129.- Ratificación de firma y del contenido del escrito

129.1 En caso de duda sobre la autenticidad de la firma del administrado o falta de claridad sobre los extremos de su petición, como primera actuación, la autoridad puede notificarlo para que dentro de un plazo prudencial ratifique la firma o aclare el contenido del escrito, sin perjuicio de la continuación del procedimiento.



glosado en el tercer considerando de “la resolución”, el 28 de diciembre de 2016 (fojas 618) de acuerdo al sello de recepción de “la Asociación”, razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el artículo 21 inciso 4)<sup>2</sup> de la Ley del Procedimiento Administrativo General. En ese sentido, **el plazo de diez (10) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar la observación advertida, venció el 12 de enero de 2017.** Al respecto, a través del escrito presentado el 2 de enero de 2016 (S.I. N° 00018-2017), es decir dentro del plazo otorgado “la Asociación” subsana lo observado precisando que su pedido está referido al recurso impugnatorio de reconsideración (fojas 619).

8. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, se advierte que “la Asociación” ha cumplido con presentar su recurso de reconsideración dentro del plazo, y se encuentra sustentado en nueva prueba; razón por la cual corresponde admitir a trámite el presente recurso debiendo para ello esta Subdirección absolver los argumentos glosados en el cuarto considerando de la presente resolución conforme se detalla a continuación:

### 8.1 Respecto al primer argumento

En el caso en concreto, tal como se advierte, del vigésimo segundo considerando de “la Resolución”, “la Asociación” a fin de subsanar una de las observaciones realizadas por esta Subdirección mediante Oficio N° 296-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2016, precisó mediante su escrito presentado el 8 de marzo de 2016 (S.I. N° 05300-2015) que su pedido se enmarca en la causal a) y c) del artículo 77° de “el Reglamento”, razón por la cual, en relación a la causal a) esta Subdirección en el numeral 24.1.3 del vigésimo cuarto considerando de “la Resolución” indicó que el predio de titularidad de “la Asociación” no colinda con “el predio”, además no constituye el único acceso directo a éste; y en relación a la causal c) esta Subdirección en el numeral 24.2.15 concluyó que “el predio” se encuentra dentro de la Zona de Recreación Pública, la cual no es compatible con la actividad comercial que vienen ejerciendo (venta de libros), en la medida que en dichas áreas son destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: plazas, parques, campos deportivos, juegos infantiles y similares, teniendo en cuenta además que “la Municipalidad” a través del Oficio N° 450-2015-MML-GDE-SA(fojas 472), indicó entre otros, que la actividad de venta de libros no es compatible con la aludida zonificación; razones por las cuales su pedido de venta en virtud de la causal a) y c) del artículo 77 de “el Reglamento” devino en improcedente respectivamente.



Ahora bien, “la Asociación” alega que la “la Municipalidad” le transfirió la posesión de “el predio” el 28 de octubre de 1998, en virtud de una Ordenanza. Al respecto, debemos precisar que en autos no se encuentra probado lo alegado, teniendo en cuenta además que según el artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, prescribe que las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa; por lo que debido a la naturaleza normativa de dicho dispositivo legal, “la Municipalidad” no podría transferir a su favor la posesión de “el predio” a través de una ordenanza.

### 8.2 Respecto del Segundo argumento

En el numeral 24.2 y siguientes del vigésimo cuarto considerando de “la Resolución” esta Subdirección enumeró los principales argumentos jurídicos y de hecho, por los



<sup>2</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



## **RESOLUCIÓN N° 114-2017/SBN-DGPE-SDDI**



cuales el pedido de venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” devino en improcedente, entre los cuales se encuentra la incompatibilidad de la actividad que viene realizando la Asociación en “el predio” (venta de libros) con la zonificación de recreación pública, en la medida que es uno de los cuatro requisitos que deben cumplirse manera concurrente en la aludida causal.

Asimismo, en relación a que viene ejerciendo en coordinación con “la Municipalidad” labores, como la de un centro cultural de esparcimiento, ajedrez, talleres de lectura; además de impulsar con el Ministerio de Cultura el programa META 27, debemos precisar que en el Oficio N° 450-2016-MML-GDE-SAC del 28 de octubre de 2016 (fojas 472), “la Municipalidad”, entre otros, concluyó que al tener “el predio” la condición de zonificación ZRP, el uso está destinada a parques, plazas y zonas ribereñas de las marítimas y de los ríos; las cuales no se enmarcan en alguna de las actividades que según señala “la Asociación” realiza en “el predio”, teniendo en cuenta además que no logra desvirtuar que ejerza la actividad de venta de libros en “el predio”, razón por la cual lo alegado carece de fundamento.



### **8.3 Respecto al tercer argumento**

En relación a que “la Municipalidad” la ha considerado como parte del proyecto Rio Verde con la finalidad que “el predio” sea un área de esparcimiento cultural y de deporte, preservando además su condición de Patrimonio Cultural; es pertinente precisar que no se encuentra acreditado en autos lo alegado, debiéndose tener en cuenta además que al presente recurso adjunta una serie de oficios emitidos por “la Municipalidad” (fojas 505, 507 y 508) con los cuales sólo demuestra que ha sido invitada a participar a una serie de ferias de libros, las cuales fueron llevadas a cabo en predios distintos al materia de venta directa; por lo que carece de sustento lo argumentado.

### **8.4 Respecto al cuarto argumento**

Tal como se advierte en autos, “la Asociación” petitionó la venta directa respecto de “el predio” en virtud de dos causales reguladas en el artículo 77° de “el Reglamento”, entre las cuales se encuentra la causal a), razón por la cual esta Subdirección se pronunció declarando su improcedencia, en virtud de los argumentos glosados en el numeral 24.1.3 del vigésimo cuarto considerando de “la Resolución”, en la medida que todo administrado tiene derecho a obtener una decisión motivada, en donde se indique las razones por las cuales su petición ha sido desestimada, como parte del debido procedimiento; careciendo de fundamento lo solicitado.



### **8.5 Respecto al quinto argumento**

En el numeral 24.2.2 del vigésimo cuarto considerando de “la Resolución”, se enumeró los cuatro requisitos que deben cumplirse de manera conjunta en el marco de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, siendo que el incumplimiento de

uno de ellos, es razón suficiente para rechazar la venta directa. En el caso en concreto, tal como se indicó en el numeral 24.2.15 del vigésimo cuarto considerando de la presente resolución quedó establecido el incumplimiento de uno de los requisitos, esto es la incompatibilidad de la actividad comercial que viene ejerciendo (venta de libros) con la zonificación ZRP establecida en “el predio”, razón por la cual esta Subdirección no procedió a evaluar si formalmente ejerce posesión en éste con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.



Finalmente, en relación a los otros procedimientos de venta directa que petitionó en su oportunidad, los cuales concluyeron con una resolución de aprobación de venta directa, debemos señalar que todo procedimiento es evaluado por esta Subdirección dependiendo de la documentación respectiva que obre en autos, la cual además es analizada de acuerdo a la normativa vigente.

### 8.6 Respecto al sexto argumento

Sostiene, que si bien es cierto en el numeral 24.2.3 del vigésimo cuarto considerando de “la Resolución”, ha señalado que el Notario ha verificado 201 stands de venta de libros, también lo es que dicha actividad cumple con dos finalidades, la cultural dentro del marco comercial educativo. Al respecto, debemos precisar que la actividad principal que realiza “la Asociación” es la venta de libros, la cual resulta incompatible con la zonificación ZRP, tal como ha sido desarrollado en el décimo noveno y vigésimo cuarto considerando de “la Resolución”, razón por la cual lo alegado carece de sustento.

### 8.7 Respecto al séptimo argumento

Tal como indicamos en el numeral 8.3 del presente considerando, “la Asociación” ha presentado una serie de oficios, entre los cuales, se encuentran los emitidos por la Subgerencia de Patrimonio Cultural, Artes Visuales, Museos y Bibliotecas, de la Gerencia de Cultura de “la Municipalidad” (fojas 505 y 507), los cuales sólo demuestran que ha sido invitada a participar a una serie de ferias de libros, las cuales fueron llevadas a cabo en predios distintos al materia de venta directa, por lo que no se advierte la alegada descoordinación que existiría con la Subgerencia de Autorizaciones Comerciales, quien en su oportunidad nos señaló que la actividad comercial de venta de libros no resulta compatible con la zonificación ZRP (fojas 472).



9. Que, en relación a la documentación enumerada en el numeral 7.1 del séptimo considerando de la presente resolución, la cual ha sido adjuntada al presente recurso en calidad de nueva prueba, debemos señalar además de lo ya expresado en el numeral 8.3 del octavo considerando de la presente resolución, que de la Revista denominada Pluma de Gallinazo (fojas 509), se puede advertir una serie de artículos elaborados por una serie de colaboradores sobre diversos temas, advirtiéndose además un artículo elaborado por Sergio Montañez Ferrari sobre la feria de libros amazonas en el cual se indica, entre otros, que en “el predio” se encuentra un mercado de libros; y en relación al Oficio N° 000755-2016/DLL/DGIA/VMPCIC/MC (fojas 506) podemos advertir que la Dirección del Libro y de la Lectura realiza una invitación a “la Asociación” para que participe en el proceso de definición de los lineamientos para una política del libro, la lectura y la escritura; razones por las cuales dichos documentos no desvirtúan los argumentos por los cuales se declaró improcedente su solicitud en virtud de la causal a) y c) del artículo 77° de “el Reglamento”.



10. Que, de acuerdo a lo expuesto, en los considerandos precedentes, para esta Subdirección ha quedado desvirtuado los argumentos que sustentan el escrito de reconsideración presentado por “la Asociación”; razón por la cual corresponde declarar infundado el recurso de reconsideración.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 114-2017/SBN-DGPE-SDDI**



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 sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 137-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2017.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar, **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACIÓN CÁMARA POPULAR DE LIBREROS ALAMEDA DE LA CULTURA MIGUEL GRAÚ**, representada por el Presidente Manuel Alberto Vargas Torres Ure, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 831-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2016, 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 5.2.1.16



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