

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 297-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de mayo de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 928-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CAMARA POPULAR DE LIBREROS DE LA ALAMEDA DE LA CULTURA MIGUEL GRAU** representada por Manuel Alberto Vargas Torres Ure mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 763,22m<sup>2</sup>, ubicado en el Cercado de Lima en el distrito, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 07016805 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Lima, con CUS N° 40658, en adelante “el predio”; y, el **DESISTIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO DE VENTA DIRECTA** de los predios de 34,80 m<sup>2</sup> y 779,20 m<sup>2</sup> inscritos en las partidas registrales N° 12366353 y 12366355 de la citada Oficina Registral, con CUS N° 51768 y N° 51769, respectivamente.

**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 2 de junio de 2014 (S.I. N° 11523-2014), la **ASOCIACION CAMARA POPULAR DE LIBREROS DE LA ALAMEDA DE LA CULTURA MIGUEL GRAU** representada por Roberto Matías Tantavilca Rivas (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de tres áreas, entre las cuales se encuentra “el predio; y, requiere además una reunión con esta Subdirección (foja 1). Para tal efecto, presenta entre otros los siguientes documentos: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de Roberto Matias Tantavilca Rivas (fojas 6); **2)** copia simple de la

partida registral de “la Asociación” emitida por la Zona Registral N° IX – Sede Lima el 6 de mayo de 2014 (fojas 7); **3**) copia simple del acta de Asamblea General de Elecciones de “la Asociación” del 20 de diciembre de 2013 (fojas 8). Cabe precisar, que en el cuarto considerando de la Resolución N° 629-2014/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2010 (fojas 483), se dispuso para mejor resolver, la desacumulación de la solicitud de venta directa de tres áreas, entre las cuales se encuentra “el predio” en virtud del numeral 116.2) del artículo 116° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>1</sup> (en adelante “la Ley N° 27444”); razón por la cual se apertura el presente expediente administrativo mediante la nueva Solicitud de Ingreso N° 15249-2014 del 1 de septiembre de 2014.



**4.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

**5.** Que, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto por la segunda disposición transitoria de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, esta se aplica a partir del día siguiente de su publicación, incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite—como el caso de autos—, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.



**6.** Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

**7.** Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la citada Directiva.

**8.** Que, por su parte el numeral 1) del 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 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.

**9.** Que, 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.

<sup>1</sup> Artículo 116.- Acumulación de solicitudes  
(...)

116.2 Pueden acumularse en un solo escrito más de una petición siempre que se trate de asuntos conexos que permitan tramitarse y resolverse conjuntamente, pero no planteamientos subsidiarios o alternativos.



## **RESOLUCIÓN N° 297-2017/SBN-DGPE-SDDI**

**10.** Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA, "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

**11.** Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1501-2014/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2014 (fojas 13) y se procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 07016805 (fojas 16); en mérito de la Resolución N° 019-2010/SBN-GO-JAR emitida el 9 de febrero de 2010 por el Jefe de Adquisiciones y Recuperaciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales según la cual se dispuso la aclaración de la inscripción de dominio a favor del Estado, y contra la cual la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. – EMILIMA interpone recurso de reconsideración y apelación, respectivamente, las cuales fueron desestimadas mediante Resolución N° 049-2010/SBN-GO-JAR emitida el 16 de marzo de 2010 y Resolución N° 010-2010/SBN-GO emitida el 24 de mayo de 2010, actos inscritos en el asiento C0003 y E0001, respectivamente, de la referida partida; ii) se superpondría totalmente con el área del "Patrimonio Cultural Histórico", aprobado mediante Resolución Suprema N° 2900-1972-ED, emitido por el Instituto Nacional de Cultura; iii) se encontraría en la Zona de Recreación Pública-ZRP aprobada mediante la Ordenanza N° 893-MML del 20 de diciembre de 2005; y, iv) se encontraría afectado parcialmente por la Vía Arterial MALECON RIMAC-"C" aprobada por la Ordenanza N° 341-MLM del 6 de diciembre de 2001.

**12.** Que, en virtud a lo señalado en el considerando que antecede mediante Oficio N° 1261-2014/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2014 se solicitó a la Dirección de Catastro y Saneamiento del Ministerio de Cultura nos informe si "el predio" se superpone con el área del "Patrimonio Cultural Histórico" aprobada por resolución Suprema N° 2900-1952-ED u otro monumento cultural (fojas 29). Por lo que mediante Oficio N° 1250-2014-DHPI-DGPC/MC presentado el 22 de septiembre de 2014 (S.I. N° 20676-2014) la aludida Dirección ratifica lo señalado en el informe de brigada descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución (fojas 45), en el extremo que "el predio" se superpone con el área del "Patrimonio Cultural Histórico", aprobada mediante Resolución Suprema N° 2900 del 28 de diciembre de 1972, publicada en el diario oficial "el Peruano" el 23 de enero de 1973; agrega además que por su ubicación se encuentra en la Zona Monumental de Lima, la cual se encuentra bajo los alcances de la Ley N° 27580 "Ley que dispone medidas de protección que debe aplicar el Instituto Nacional de Cultura para la Ejecución de obras en bienes Culturales Inmuebles", del 15 de noviembre de 2001; Ley N° 28296 "Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación" del 21 de julio de 2004 y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2006-ED de fecha 31 de mayo de 2006, así como lo establecido en la norma "A.140" del Reglamento Nacional de Edificaciones, y las ordenanzas N° 062-MML del 15 de julio de 1994 y N° 893-MML del



20 de diciembre de 2005 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, entre otras normas vigentes.



**13.** Que, mediante memorándum N° 1881-2014/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2014 se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia nos informe sobre la existencia o no de procesos judiciales en trámite o concluidos, respecto de “el predio” y de ser el caso, nos informe el estado actual y adjunte las últimas piezas procesales; razón por la cual mediante memorándum N° 492-2014/SBN-PP del 1 de septiembre de 2014, la Procuraduría Pública nos informa que sobre “el predio” se encuentra vigente el proceso judicial signado con el expediente N° 04808-2010-0-1801-3P-CA-13, interpuesto por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A. contra esta Superintendencia sobre la Nulidad de Resolución o Acto Administrativo de las resoluciones N° 019-2010/SBN-GO-JAR y 049-2010/SBN-GO-JAR en virtud de las cuales la SBN aclara el dominio del predio, así como la resolución N° 010-2010/SBN-GO que desestima su recurso de apelación (fojas 30). Al respecto, esta Subdirección, a fin de verificar el estado actual del referido expediente, ingresó al Sistema de Consulta de Expedientes Judiciales del Poder Judicial<sup>2</sup>, advirtiendo que se encuentra archivado definitivamente (fojas 475).



**14.** Que, mediante memorando N° 97-2015/SBN-DGPE-SDS del 21 de enero de 2015 la Subdirección de Supervisión nos remite el escrito presentado por “la Asociación” el 17 de diciembre de 2014 (S.I. N° 27851-2014), mediante el cual solicita que los predios inscritos en las partidas registrales N° 12366353 y N° 12366355 se acumulen al presente procedimiento de venta directa por cuanto, según señala, formarían una sola unidad inmobiliaria (fojas 47). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple del documento nacional de identidad de Roberto Matias Tantavilca Rivas (fojas 50); **ii)** copia simple de la partida registral N° 07016805 emitida el 16 de mayo de 2014 por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 52); **iii)** plano perimétrico – ubicación lamina PU-01 emitido en diciembre de 2014 por el Ingeniero Civil Carlos José Lancho Subauste (fojas 63); y, **iv)** memoria descriptiva emitida en diciembre de 2014 por el Ingeniero Civil Carlos José Lancho Subauste (fojas 64). Cabe precisar que mediante Oficio N° 388-2015/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2015, comunicamos a “la Asociación”, que en caso pretenda acumular los referidos predios al presente procedimiento administrativo, deberá formalizar dicha solicitud de venta ante esta Subdirección, a fin de efectuar la evaluación de manera conjunta y en un solo procedimiento administrativo (fojas 71).

**15.** Que, mediante Oficio N° 274-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 69) y 275-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 70), ambos del 4 de febrero de 2015, se solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima, respectivamente, informe si “el predio” se encuentra afectado por la vía “Malecón Rímac – B” o por la vía “Malecón Rímac – C” aprobada mediante la Ordenanza N° 341-MML del 6 de diciembre de 2001 u otra vía, informando para ello el área exacta que involucra la afectación; y, si se encuentra inmerso en el proyecto Rio Verde u otro similar que limite su disposición, de ser así, nos indique la base legal al respecto. Cabe precisar que, mediante Oficio N° 272-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero de 2015 (fojas 68); comunicamos a “la Asociación” sobre la información solicitada a la aludida Municipalidad.



**16.** Que, mediante escrito presentado el 5 de marzo de 2015 (S.I. N° 04419-2015), “la Asociación” solicita se acumulen al presente procedimiento su pedido de venta directa respecto del predio inscrito en la partida registral N° 12366353 (fojas 72). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple del documento nacional de identidad de Roberto Matias Tantavilca Rivas (fojas 74); **ii)** copia literal de la partida registral N° 12366353 emitida el 2 de marzo de 2015 por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 75); **iii)** plano perimétrico – ubicación lamina PU-01 emitido en diciembre de 2014 por el ingeniero civil

<sup>2</sup> <https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/busquedaform.html>

## **RESOLUCIÓN N° 297-2017/SBN-DGPE-SDDI**



Carlos José Lancho Subauste (fojas 76); y, **iv**) memoria descriptiva emitida en diciembre de 2014 por el ingeniero civil Carlos José Lancho Subauste (fojas 77).

**17.** Que, mediante escrito presentado el 5 de marzo de 2015 (S.I. N° 04420-2015), “la Asociación” solicita se acumulen al presente procedimiento su pedido de venta directa respecto del predio inscrito en la partida registral N° 12366355 (fojas 79). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **i**) copia simple del documento nacional de identidad de Roberto Matias Tantavilca Rivas (fojas 81); **ii**) copia literal de la partida registral N° 12366355 emitida el 2 de marzo de 2015 por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 82); **iii**) plano localización – ubicación lamina U-01 emitido en octubre de 2014 por el arquitecto Víctor Quillca Mayo (fojas 83); y, **iv**) memoria descriptiva emitida por el arquitecto Víctor Quillca Mayo (fojas 84).

**18.** Que, en atención a los oficios citados en el décimo quinto considerando de la presente resolución, mediante Oficio N° 22-2015-MML-GPIP-SGCPP presentado el 12 de marzo de 2015 (S.I. N° 05120-2015), la Subgerencia de Gestión de Contratos con Participación Privada de la Municipalidad Metropolitana de Lima nos pone en conocimiento que la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano nos remitirá lo solicitado, por contar esta última con dicha información (fojas 85).

**19.** Que, mediante escrito presentado el 13 de julio de 2015 (S.I. N° 16127-2015) “la Asociación” solicita se prescinda de la información solicitada a la Municipalidad Metropolitana de Lima, así como que continuemos con la calificación del presente procedimiento (fojas 102).

**20.** Que, mediante Oficio N° 1710-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 103) del 1 de septiembre de 2015 se reiteró, a la Municipalidad Metropolitana de Lima, informe si “el predio” se encuentra afectado por alguna de las vías señaladas en el oficio descrito en el décimo quinto considerando de la presente resolución; asimismo, si se encuentra inmerso en el proyecto Rio Verde u otro similar que limite su disposición, de ser así, nos indique la base legal al respecto. Cabe precisar, que mediante Oficio N° 1736-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2015 (fojas 105); se ha comunicado a “la Asociación” sobre el reiterativo enviado a la citada Municipalidad.

**21.** Que, en virtud de la documentación técnica citada en el décimo sexto y décimo séptimo considerando de la presente resolución se procedió a emitir el Informe de Brigada N° 1228-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2015 (fojas 106), así como evaluar los antecedentes registrales de los predios solicitados en acumulación, concluyendo respecto de estos lo siguiente: **i**) 34.28 m<sup>2</sup> se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12366353 (fojas 75); **ii**) 779.20 m<sup>2</sup> se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12366355 (fojas 82); **iii**) las áreas solicitadas en acumulación se superponen totalmente con el área del “Patrimonio Cultural Histórico”, aprobada mediante Resolución Suprema N° 2900-1972-ED; **iv**) se encuentran en la Zona



de Recreación Pública (ZRP); y, v) se encontrarían afectadas por vías que forman parte del Plan Vial Metropolitano, de conformidad con el plano del Sistema Vial Metropolitano, aprobado por ordenanza N° 341 MML del 06-12-2001 y sus modificatoria que establece: "Vía Malecón Rímac-B (tramo Tacna - Amazonas), Vía Arterial, Sección A-09, ancho de vía normativo. 30.00 ML".



**22.** Que, mediante escrito presentado el 9 de septiembre de 2015 (S.I. N° 21069-2015), "la Asociación" nos informa que su nuevo representante legal es Idubio Filimon García Romero, además ofrece nuevos medios probatorios con los cuales- según dice - acredita el ejercicio de posesión en "el predio" (foja 112). Para tal efecto, presenta entre otros los siguientes documentos: **1)** copia certificada de la partida registral N° 110284560 emitida el 14 de abril de 2015 por la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 113); **2)** copia legalizada del Acta de Constancia Notarial del 7 de Noviembre de 2014 emitida por el Notario de Lima Marco Antonio Martin Pacora (fojas 114); **3)** copia legalizada del recibo de luz emitido el 13 de setiembre de 2005 por EDELNOR (fojas 112); **4)** copia legalizada del recibo de luz emitido el 13 de agosto de 2007 por EDELNOR (fojas 119); **5)** copia legalizada del comprobante de caja cancelado el 7 de abril de 1999 ante SEDAPAL (fojas 123); **6)** copia legalizada del recibo de agua cancelado el 16 de abril de 2001 ante SEDAPAL (fojas 125); y, **7)** copia legalizada del recibo de agua emitido el 29 de enero de 2010 ante SEDAPAL (fojas 129).

**23.** Que, en atención a los oficios señalados en el décimo quinto y vigésimo considerando de la presente resolución la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Oficio N° 790-2015-MML-GDU-SPHU presentado el 28 de septiembre de 2015 (S.I. N° 22716-2015) nos informa que "el predio" no se encuentra afecto a ninguna vía metropolitana (fojas 131).

**24.** Que, en virtud de lo señalado en los considerandos que antecede, y de la evaluación de los documentos presentados, mediante Oficio N° 297-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2016 (en adelante "el Oficio") se requirió a "la Asociación" lo siguiente (fojas 138):

"(...)

A. Ha omitido consignar la causal que sustenta su pedido, debiendo para ello presentar la documentación siguiente:

1. Escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
2. Para el supuesto de venta directa sustentado en el literal a), debe presentar la copia literal de la partida o certificado registral inmobiliario -CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del instrumento público mediante el cual se acredite que su propiedad colinda con el predio del Estado que pretende comprar.
3. (...)
4. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c), debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:
  - 4.1 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
  - 4.2 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.
  - 4.3 Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
  - 4.4 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
  - 4.5 Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
  - 4.6 En caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar:
    - Copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de

## RESOLUCIÓN N° 297-2017/SBN-DGPE-SDDI

algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y,

- Copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acrediten la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.
- Copia certificada o autenticada del Libro de Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para las adquisiciones de la totalidad del predio que ocupan.

5. Asimismo, debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

6. (...)

7. (...)

8. Se deja constancia que los documentos deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa.

(...)

B. Respecto del documento de la referencia c) existen discrepancias

- Que, "la Asociación" solicita adquirir en venta directa el inmueble inscrito en la Partida N° 12366353, parcela A, con un área de 34.80 m<sup>2</sup>, sin embargo al realizar la revisión de la citada Partida, el inmueble tiene un área de 34.28 m<sup>2</sup>, por lo tanto señalar en el escrito, detallado en el ítem 1. Sección A, si modifica su solicitud, o si la confirma, de ser este último caso, presentar los documentos detallados en el ítem i. ii. y iii. sección A, acorde a su solicitud.

(...)

Por tanto, en virtud del numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se le otorga un plazo de **quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil)**, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

(...)"

25. Que, cabe precisar que "el Oficio", se remitió al domicilio señalado por "la Asociación" en el escrito glosado en el tercer considerando de la presente resolución, y notificado el 15 de febrero de 2016 (fojas 133) 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>3</sup> de la Ley del Procedimiento Administrativo General. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas, venció el 8 de marzo de 2016.

26. Que, de la lectura del escrito presentado por "la Asociación" el 8 de marzo de 2016 (S.I. N° 05302-2015), suscrito por su nuevo representante legal Manuel Alberto Vargas Torres Ure, se advierte lo siguiente: i) pretende subsanar las observaciones realizadas en "el Oficio" precisando que su pedido se enmarca en la causal a) y c) del

<sup>3</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.





artículo 77° de “el Reglamento”; ii) solicita la acumulación del presente expediente con el expediente administrativo N° 929-2014/SBNSDDI; iii) peticiona el desistimiento del procedimiento a su pedido de acumulación al presente procedimiento respecto de los predios inscritos en las partidas registrales N° 12366353 y 12366355; iv) solicita que esta Subdirección a través de uno de sus funcionarios pueda fedatear las copias de su libro de padrón de Asociados; y, v) peticiona una ampliación de plazo a fin de poder presentar las copias fedateadas del libro de padrón de asociados y el certificado de zonificación de acuerdo a lo señalado en “el Oficio” (fojas 142). Asimismo adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: a) certificado registral inmobiliario correspondiente a la partida registral N° 07016805 emitido el 3 de marzo 2016 por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 145); b) certificado registral inmobiliario correspondiente a la partida registral N° 12366355 emitido el 3 de marzo 2016 por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 159); c) certificado registral inmobiliario correspondiente a la partida registral N° 12366353 emitido el 3 de marzo 2016 por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 169); d) copia simple de la partida registral N° 11945172 emitido el 20 de abril 2015 por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 173); e) copia simple de la partida registral N° 12363560 emitida el 20 de abril 2015 por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 180); f) copia fedateada de la página N° 165505 del diario oficial “el Peruano” impreso el 6 de noviembre de 1998 la cual contiene la Resolución de Alcaldía N° 4236 emitida el 28 de octubre de 1998 por el Teniente Alcalde de Lima (fojas 185); g) copia simple de recibo de luz emitido el 14 de mayo de 2007 por EDELNOR (fojas 189); h) copia certificada del acta de Asamblea Extraordinaria de “la Asociación” del 2 de febrero de 2010 (fojas 197); i) copia simple del libro de padrón de actas de “la Asociación” (fojas 226); j) memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida en marzo de 2016 por el arquitecto Luis Perez Moquillaza (fojas 427); k) copia simple del acta de asamblea general del 19 de diciembre de 2015 de “la Asociación” (fojas 429); y, l) plano perimétrico respecto de “el predio” lamina A1-2 emitido en marzo de 2016 por el arquitecto Luis Perez Moquillaza (fojas 433).



**27.** Que, previamente a evaluar el cumplimiento de las observaciones realizadas en “el Oficio”, esta Subdirección se pronunciará en relación al desistimiento solicitado respecto a los pedidos de acumulación descritos en el décimo sexto y décimo séptimo considerando de la presente resolución. En tal sentido, se ha verificado que Manuel Alberto Vargas Torres Ure como presidente del consejo directivo cuenta con la facultad para formular el presente desistimiento según lo señalado en el artículo único de la Ley N° 26789 – “Ley que aprueba normas referidas a la representación procesal que gozan el administrador, representante legal o presidente del consejo directivo de personas jurídicas reguladas en la Sección Segunda del Libro I del Código Civil”<sup>4</sup>; y, teniendo en cuenta además que dicho desistimiento ha sido formulado antes de que se haya notificado la resolución que ponga fin al presente procedimiento, corresponde aceptar la solicitud de desistimiento del procedimiento de venta directa de los predios de 34,80 m<sup>2</sup> y 779,20 m<sup>2</sup> inscritos en las partidas registrales N° 12366353 y 12366355 de conformidad con lo señalado en el inciso 4) y 5) del artículo 189<sup>5</sup> de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General concordado con el inciso 2) del artículo 115<sup>6</sup> de la indicada norma procesal.



**28.** Que, en virtud de lo expuesto, mediante el Informe de Brigada N° 844-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 436) y plano de diagnóstico N° 1969-216/SBN-DGPE-

Artículo Único.- El administrador, representante legal o presidente del consejo directivo, según corresponda, de las personas jurídicas reguladas en la Sección Segunda del Libro I del Código Civil, gozan de las facultades generales y especiales de representación procesal señalada en los Artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil, aprobado por Decreto Legislativo N° 768, por el solo mérito de su nombramiento inscrito en el registro correspondiente, salvo disposición estatutaria en contrario.

<sup>4</sup> Artículo 189. Desistimiento del procedimiento o de la pretensión

(...)

189.4 El desistimiento podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance. Debe señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento. Si no se precisa, se considera que se trata de un desistimiento del procedimiento.

189.5 El desistimiento se puede realizar en cualquier momento antes de que se notifique la resolución final que agote la vía administrativa.

<sup>6</sup> Artículo 115.- Representación del administrado

(...)

115.2 Para el desistimiento de la pretensión o del procedimiento, acogerse a las formas de terminación convencional del procedimiento o, para el cobro de dinero, es requerido poder especial indicando expresamente el o los actos para los cuales fue conferido. El poder especial es formalizado a elección del administrado, mediante documento privado con firmas legalizadas ante notario o funcionario público autorizado para el efecto, así como mediante declaración en comparecencia personal del administrado y representante ante la autoridad

## RESOLUCIÓN N° 297-2017/SBN-DGPE-SDDI

SDDI (fojas 442), ambos del 10 de junio de 2016, se ha calificado la documentación técnica que adjunto "la Asociación" a su escrito enumerado en el vigésimo sexto considerando de la presente resolución, el cual, respecto de "el predio" concluye, lo siguiente:

"(...)

4.3 (...) "el predio" (...) se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente (100%) con el predio inscrito a favor del Estado, en la partida N° 07016805 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (...)

4.4 Evaluado la Causal a) (...) se observa que los predios de propiedad de la "administrada" si colindan con "el predio", sin embargo, éste también colinda por el frente y fondo con los predios del Estado, a través del cual se puede acceder en tanto que existen dos (02) accesos directos que pasan por uno de ellos permitiendo de esta forma el acceso casi directo a "el predio" por el Jr. Amazonas, además de ello existen accesos internos que son utilizados para el desplazamiento de las personas (compradores), dado que la forma de ocupación sobre éstos predios corresponde a puestos internos de Stands, separados por estos accesos. Cabe indicar que "el predio" se encuentra acumulado físicamente con los predios colindantes conformando una sola unidad destinado a uso comercial, tal como se describe en las colindancias:

- Por el Frente: con propiedad del Estado, inscrito en la P.E N° 46669975.
  - Por la Derecha: Propiedad de la Asoc. Cámara Popular de Libreros de la Alameda de la Cultura Miguel Grau, inscrito en la P. E N° 12363560.
  - Por la Izquierda: Propiedad de la Asoc. Cámara Popular de Libreros de la Alameda de la Cultura Miguel Grau, inscrito en la P. E N° 11945172.
  - Por el Fondo: Propiedad del Estado inscrito en la P.E N° 12366353-Parcela B.
- 4.5 En cuanto a la zonificación (...) este recae en **Zona de Recreación Pública-ZRP**, colindante con las riberas del Río Rímac, que conforma una unidad Urbano-paisajista y constituye patrimonio recreativo, cultural y ambiental a ordenarse y acondicionarse mediante proyectos específicos que consideren la consolidación de malecones, campos deportivos e infraestructura turística y cultural no pudiendo otorgarse Zonificación distinta, siendo aprobado con Ordenanza N° 893-MML del 27.12.2005.  
(...)"

29. Que, en virtud de la calificación realizada a la solicitud de venta directa a través del oficio descrito en el vigésimo cuarto considerando de la presente resolución, y teniendo en cuenta el escrito y la documentación adjunta señalada en el vigésimo sexto considerando de la presente resolución, corresponde determinar si la solicitud presentada por "la Asociación" se encuentra inmersa en los supuestos regulado por las causales a) y c) del artículo 77° de "el Reglamento" conforme se detallará a continuación:

### 29.1 Respecto de la Causal "A"

29.1.1 Para el supuesto de venta directa sustentado en la causal de colindancia prevista en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento", se establece que por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares "cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél".

29.1.2 La Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia a través del Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014,



concluyó lo siguiente: “(...) si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso; pero caso contrario, si la colindancia de dicho lote es la base de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea de interés de terceros, procederá la venta”.



29.1.3 En el caso concreto, mediante el Informe de Brigada descrito en el considerando que antecede ha quedado técnicamente demostrado que si bien el predio adquirido por “la Asociación” colinda con “el predio” de titularidad del Estado, también lo es que no es su único acceso, en la medida que se puede acceder a este por el frente y fondo a través de los predios de propiedad del Estado; razón por la cual no cumple con el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, por tanto la solicitud de venta en mérito a dicha causal deviene en improcedente.

## 29.2 Respeto de la Causal “C”

29.2.1 El literal c del artículo 77° de “el Reglamento” prescribe que por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, cuando éstos cuenten “con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (...)”.



29.2.2 De la norma glosada en el acápite precedente se advierte cuatro requisitos: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, d) uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

29.2.3 En el caso concreto, de la documentación adjunta por “la Asociación”, se advierte, entre otros, la copia legalizada del Acta de Constancia Notarial del 7 de Noviembre de 2014 emitida por el Notario de Lima Marco Antonio Martin Pacora respecto de “el predio” (fojas 114) en la cual se verificó la existencia de 201 stand para el comercio de libros. En tal sentido de la aludida inspección se colige que “la Asociación” viene destinando “el predio” para los fines de comercio de venta de libros.



29.2.4 Ahora bien, esta Subdirección a fin de determinar si la actividad comercial que viene realizando “la Asociación” - venta de libros - es compatible con la zonificación de “el predio” se solicitó y reiteró a la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Oficio N° 1685-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 453) y N° 2318-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 456) del 26 de julio de 2016 y 18 de octubre de 2016, respectivamente, ordene a quien corresponda informe respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra ubicado dentro de los límites del Reglamento de la Administración del Centro Histórico de Lima, aprobado mediante Ordenanza N° 062-MML del 18 de agosto de 1994, y de ser el caso indicar la zona específica a la cual corresponde; ii) de encontrarse dentro de los límites de la citada Ordenanza, indicar cuales son las restricciones que existen para la aprobación de actos de disposición y administración que

## **RESOLUCIÓN N° 297-2017/SBN-DGPE-SDDI**

recaería sobre este y el marco legal correspondiente; y, iii) de encontrarse dentro de los límites de la citada Ordenanza, señalar si la actividad de “venta de libros” se puede desarrollar sobre este; asimismo si esta actividad es compatible con la Zonificación de los usos del suelo del Cercado de Lima actualmente vigente. Cabe precisar que mediante Oficio N° 2334-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2016 se informó a “la Asociación” sobre la información adicional solicitada a la citada Municipalidad (fojas 460).

29.2.5 En atención a los oficios señalados en el numeral que antecede, la Subgerencia de Autorizaciones Comerciales de la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Oficio N° 450-2015-MML-GDE-SAC presentado el 9 de noviembre de 2016 (S.I. N° 30936-2016) remite la información solicitada respecto de “el predio”, mediante la cual se concluye lo siguiente: i) se encuentra ubicado dentro de la Zona Monumental – ZM aprobada por Resolución Suprema N° 2900-72-ED del 28 de diciembre de 1972, según la cual para cualquier intervención de dichos bienes se requiere la autorización del Ministerio de Cultura al formar parte del Patrimonio Cultural; ii) cuenta con Zonificación de Recreación Pública (ZRP); y, iii) de acuerdo a la zonificación establecida la actividad económica de venta de libros (ahora denominada “librerías”) es no conforme (fojas 478).

29.2.6 En tal sentido corresponde determinar a esta Subdirección si la actividad comercial de venta de libros que viene realizando “la Asociación” en “el predio” es compatible con la zonificación (ZRP), teniendo en cuenta para ello lo informado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, así como la normatividad legal vigente.

29.2.7 Al respecto, la Ordenanza N° 893-MML del 20 de diciembre de 2005 publicada en el diario oficial “el Peruano” el 27 de diciembre de 2005 aprueba, entre otros, el plano de zonificación de los usos de suelo del Cercado de Lima, dentro del cual se inscribe el Centro Histórico de Lima; plano que ha establecido, entre otros, determinar que el sector dentro del cual se encuentra “el predio” recae en Zonificación de Recreación Pública “ZRP”.

29.2.8 Además, es preciso tener en cuenta que la “Zonificación” de “Recreación Pública” se encuentra definida en el numeral 6) del artículo 101° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado mediante Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA del 22 de diciembre de 2016, mediante el cual se establece: “área que se encuentra ubicada en zonas urbanas o áreas urbanizables destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas como: Plazas, parques, juegos infantiles y similares”.





29.2.9 Asimismo, según lo dispuesto por el numeral VII.1.1) del inciso VII.1) del capítulo VII del reglamento de Zonificación General de Lima Metropolitana aprobada mediante Resolución Suprema N° 045-79-VC-5500 se define a la "ZRP" como: "zonas dedicadas a las actividades de recreaciones activa, pasiva y de servicios complementarios para uso público irrestricto".

29.2.10 En virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "la Asociación" viene desarrollando en "el predio" la actividad comercial de venta de libros, evidenciándose así que el uso para el cual lo destinan actualmente es incompatible con la zonificación de "el predio", en el cual solo se realizarán actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, parques, campos deportivos, juegos infantiles y similares, razón por la cual la solicitud de venta directa en virtud del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" deviene en improcedente. Asimismo, al haberse determinado que no resulta procedente la venta por la aludida causal, no corresponde evaluar los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en "el predio".

**30.** Que, en relación a la solicitud de acumulación del procedimiento administrativo de venta directa signado con el expediente N° 929-2014/SBNSDDI y el presente procedimiento, estese a lo señalado en el tercer considerando de la presente resolución.

**31.** Que, habiéndose declarado improcedente el presente procedimiento, carece de objeto pronunciarnos por la solicitud de ampliación de plazo solicitada para presentar la documentación faltante requerida en "el Oficio", así como tampoco de la designación de fedatario.

**32.** Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

**33.** Que, finalmente respecto a la reunión solicitada se deja constancia que ésta se llevó a cabo el día 14 de julio del año en curso, en las instalaciones de esta Superintendencia, según se acredita con lo señalado en el décimo cuarto considerando de la Resolución N° 629-2014/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2014 (fojas 483).

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, modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, y los Informes Técnicos Legales N° 341-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 342-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 343-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2017.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Aceptar, el desistimiento presentado por la **ASOCIACION CAMARA POPULAR DE LIBREROS DE LA ALAMEDA DE LA CULTURA MIGUEL GRAU** representada por su presidente Manuel Alberto Vargas Torres Ure, respecto del procedimiento de venta directa de los predios de 34,80 m<sup>2</sup> y 779,20 m<sup>2</sup> inscritos en las partidas registrales N° 12366353 y 12366355, por los argumentos glosados en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa petitionada en virtud de la causal a) y c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA presentada por la **ASOCIACION CAMARA POPULAR DE LIBREROS DE LA ALAMEDA DE LA CULTURA MIGUEL GRAU** representada por su presidente Manuel



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 297-2017/SBN-DGPE-SDDI**



Alberto Vargas Torres Ure, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 3°.-** Poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, de conformidad con lo señalado en el trigésimo cuarto considerando de la presente resolución.



**Artículo 4°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I 5.2.1.8



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