

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 831-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 929-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION 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 1 187,12m², ubicado en la Cuarta Cuadra del Jr. Amazonas, entre los puentes de Huánuco y Balta en el Cercado de Lima en el distrito, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 46669975 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Lima, a favor del Estado entiéndase representado por esta Superintendencia, con CUS N° 24816, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 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”, asimismo, requiere una reunión con esta Subdirección (foja 1). Para tal efecto, presenta entre otros los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 5); **2)** copia simple de la copia certificada de la

partida registral de “la Asociación” foja 18 suscrita por Alfredo Vigo Lazo Certificador Zona Registral N° IX – Sede Lima del 6 de mayo de 2014 (fojas 6); **3)** copia simple del acta de Asamblea General de Elecciones de “la Asociación” del 20 de diciembre de 2013 (fojas 7). Cabe precisar, que en el cuarto considerando de la Resolución N° 629-2014/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2010 (fojas 476), se dispuso para mejor resolver, la desacumulación de la solicitud de venta directa de las tres áreas, en virtud del numeral 116.2) del artículo 116° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹; razón por la cual se apertura el presente expediente administrativo mediante la nueva Solicitud de Ingreso N° 15250-2014 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”, dicha Directiva 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 las solicitudes, 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.

¹ 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 831-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

11. 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.

12. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la Asociación", a través del Informe de Brigada N° 1502-2014/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2014 (fojas 12), según el cual, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

"(...)

4.2 "El predio" solicitado de un área de 1 187.12 m², se encuentra superpuesto totalmente con el inmueble situado en la cuarta cuadra de la calle Amazonas, inscrita en la Partida Registral N° 46669975 del Registro de Predios de Lima a favor de El Estado, con Registro SINABIP N° 146 y CUS N° 24816, con un área de 1 187.12 m².

4.3 "El predio" se encuentra totalmente en la Zona de Recreación Pública (ZRP), según el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana correspondiente al Cercado de Lima y centro Histórico, aprobado por Ordenanza N° 893-MML del 20.12.2005.

4.4 "El predio", se encuentra superpuesta totalmente con el área del "Patrimonio Cultural Histórico", aprobado mediante Resolución Suprema N° 2900-1972-ED, emitido por el Instituto Nacional de Cultura.

"(...)".

13. Que, en virtud al informe de brigada detallado en el considerando que antecede y de la evaluación de los antecedentes registrales se desprende respecto de "el predio", lo siguiente: i) se encuentra inscrito en la partida registral N° 46669975 a favor del Estado, entiéndanse representado por esta Superintendencia; en mérito de la Resolución N° 020-2010/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° 050-2010/SBN-GO-JAR del 16 de marzo de 2010 y Resolución N° 011-2010/SBN-GO del 24 de marzo de 2010, respectivamente, actos inscritos en el asiento C0003 y E0001, de la referida partida; ii) se superpone totalmente con el área del "Patrimonio Cultural Histórico", aprobada mediante Resolución Suprema N° 2900-1972-ED; y iii) se encuentra en la Zona de Recreación Pública- ZRP aprobada mediante la Ordenanza N° 893-MML del 20 de diciembre de 2005.

14. Que, en virtud a lo señalado en el considerando que antecede mediante oficio N° 1262-2014/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° 2900-1972-ED u otro monumento cultural (fojas 35). Por lo que mediante oficio N° 1251-2014-DHPI-DGPC/MC presentado el 22 de septiembre de 2014 (S.I. N° 20681-2014) la aludida Dirección ratifica lo señalado en el informe de brigada descrito en el décimo segundo considerando de la presente resolución (fojas 75), en el extremo que indicó 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.



15. Que, mediante memorándum 1882-2014/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2014 se solicitó a la Procuradora Publica 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 nos adjunte las últimas piezas procesales; razón por la cual mediante memorándum N° 487-2014/SBN-PP del 1 de septiembre de 2014 (fojas 36) la Procuraduría Publica nos informa que sobre “el predio” no existen procesos judiciales en trámite.



16. Que, mediante oficio N° 273-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero de 2015 (fojas 78) y oficio N° 1711-2015/SBN-DGPE-SDDI del 1 de septiembre de 2015 (fojas 86) se solicitó y reiteró, respectivamente, a la Municipalidad Metropolitana de Lima nos informe si “el predio” se encuentra inmerso en el proyecto Rio Verde u otro similar que limite su disposición; y de ser así, indique la base legal al respecto. Cabe precisar que, mediante oficio N° 1737-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2015 (fojas 87); se comunicó a “la Asociación”, respecto de la información solicitada a la citada Municipalidad.

17. Que, mediante escrito presentado el 13 de julio de 2015 (S.I. N° 16128-2015) “la Asociación” nos solicita prescindamos de la información solicitada a la Municipalidad Metropolitana de Lima, así como que continuemos con la calificación del presente procedimiento (fojas 79).

18. 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 88). Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: 1) copia certificada de la partida registral N° 11028450 emitida el 14 de abril de 2015 por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 89); 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 90); 3) copia legalizada del Acta de Constancia Notarial del 21 de agosto de 2014 emitida por el Notario de Lima Marco Antonio Martin Pacora respecto de “el predio” (fojas 93); 4) copia legalizada del recibo de luz emitido el 13 de setiembre de 2005 por EDELNOR (fojas 98); 5) copia legalizada del recibo de luz emitido el 13 de agosto de 2007 por EDELNOR (fojas 100); 6) copia legalizada del comprobante de caja cancelado el 7 de abril de 1999 ante SEDAPAL (fojas 104); 7) copia legalizada del recibo de agua cancelado



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCIÓN N° 831-2016/SBN-DGPE-SDDI

el 16 de abril de 2001 ante SEDAPAL (fojas 106); y, 8) copia legalizada del recibo de agua emitido el 29 de enero de 2010 ante SEDAPAL (fojas 110).

19. Que, en atención a los oficios señalados en el décimo sexto considerando de la presente resolución, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante oficio N° 835-2015-MML-GDU-SPHU presentado el 16 de octubre de 2015 (S.I. N° 24239-2015) nos informa que con Ordenanza N° 893-MML publicada el 27 de diciembre de 2005, se aprobó el plano de zonificación del Cercado de Lima, según el cual determinó que "el predio" se encuentra calificado con Zonificación ZRP - Zona de Recreación Pública colindante con las riberas del Río Rímac, y que conforma una unidad urbano-paisajista la cual constituye a su vez patrimonio recreativo, cultural y ambiental, debiendo ordenarse y acondicionarse mediante proyectos específicos que consideren la consolidación de malecones, campos deportivos e infraestructura turística y cultural, no pudiendo otorgarse zonificación distinta (fojas 115).

20. Que, en virtud de lo señalado en los considerandos que antecede, y de la evaluación de los documentos presentados, mediante Oficio N° 296-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2016 (en adelante "el oficio") se requirió a "la Asociación" lo siguiente (fojas 117):

"(...)

De la calificación de su solicitud se advierte que 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. Para el caso de la venta directa sustentado en el **literal b)**, debe presentar copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente. En dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este.

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:

i) 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.

ii) 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.

iii) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

iv) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

vi) 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 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 adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

vii) 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.

5. Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal d)**, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

6. Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal e)**, debe presentar copia literal de la partida o Certificado Registral Inmobiliario – CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio del Estado, y el Certificado de Parámetros urbanísticos y edificatorios o el Certificado de Zonificación y vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

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

(...)

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

(...)"

21. 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 117) 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)² de la Ley del Procedimiento Administrativo

² 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

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCIÓN N° 831-2016/SBN-DGPE-SDDI

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.

22. Que, mediante escrito presentado por “la Asociación” el 8 de marzo de 2016 (S.I. N° 05300-2015), el cual fue suscrito por su nuevo representante legal Manuel Alberto Vargas Torres Ure, pretende subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio” precisando que su pedido se enmarca en la causal a) y c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 120). Asimismo adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **i)** certificado registral inmobiliario correspondiente a la partida registral N° 46669975 emitido el 3 de marzo 2016 por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 124); **ii)** copia simple del libro de padrón de actas de “la Asociación” (fojas 143); **iii)** memoria descriptiva respecto de “el predio”; **iv)** acta de asamblea general del 19 de diciembre de 2015 de “la Asociación”; **v)** copia simple de partida registral N° 11945172 emitido el 20 de abril 2015 por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 354); **vi)** 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 358); **vii)** copia simple de recibo de luz emitido el 14 de mayo de 2007 por EDELNOR (fojas 391); **viii)** copia certificada del acta de Asamblea Extraordinaria de “la Asociación” del 2 de febrero de 2010 (fojas 407); **ix)** plano perimétrico respecto de “el predio” lamina A-2 emitido en marzo de 2016 por el Arquitecto Luis Perez Moquillaza (fojas 429); y, **x)** plano de ubicación respecto de “el predio” emitido en marzo de 2016 por el Arquitecto Luis Perez Moquillaza (fojas 430). Asimismo, solicita adicionalmente: **i)** que esta Superintendencia a través de uno de sus funcionarios pueda fedatear las copias del libro de padrón de sus Asociados; y, **ii)** 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”.

23. Que, mediante el Informe de Brigada N° 839-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 432) y plano de diagnóstico N° 1950-216/SBN-DGPE-SDDI (fojas 438), ambos del 9 de junio de 2016 se evaluó la documentación técnica que adjunto “la Asociación” a su escrito enumerado en el considerando que antecede, el cual respecto de “el predio” concluye, lo siguiente:

“(…)”

4.3 Cabe indicar, que comparado el polígono de “el predio” con la Base Gráfica Única SBN (donde se encuentran graficados todos los predios del Estado), se verifica que éste se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente (100%) con el predio, inscrito a favor del **Estado**, en la partida N° **46669975** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el cual fue revertido a su favor, mediante Resolución Ministerial N° 473-76-VC-4400 del 05.11.1976 expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción, en tanto que se adjudicó en propiedad al Club Departamental

San Martín para el cumplimiento de sus fines institucionales, asimismo, con Resolución N° 020-2010/SBN-GO-JAR del 09.02.2010, se realizó la aclaración de la inscripción de dominio a favor del Estado, (asiento C00003), correspondiéndole el Registro SINABIP N° 146 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 24816, cabe indicar que revisado el aplicativo SINABIP, existen dos (02) procesos judiciales que han sido concluidos, a favor de la SBN.

4.4 Evaluado la Causal a) una de las causales que fue invocada por "la administrada", el cual señala: "cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquel", para lo cual adjuntó copia de la partida 11945172 y 12363560 que corresponde a los predios de su propiedad, se comparó con la partida N° 46669975 de "el predio" y que fue representado gráficamente en el Plano de Diagnóstico N° 1950-2016/SBN-DGPE-SDDI, como producto de dicha evaluación, se observa que **los predios de propiedad de la "administrada" no colindan con "el predio", asimismo, existen dos (02) accesos directos a "el predio" que no pasan por los predios de su propiedad, sino por el Jr. Amazonas, tal como se describe en las colindancias:**

- Por el Frente: Calle Amazonas (cuarta Cuadra) hoy Jr. Amazonas
- Por la Derecha: Propiedad de Terceros, Tomo 274, fojas 289, (Prop. de Terceros)
- Por la Izquierda: Propiedad de Terceros, Tomo 356, fojas 207 (Prop. Terceros)

• Por el Fondo: Propiedad del Estado inscrito en la P.E N° 07016805

4.5 En cuanto a la zonificación se procedió a consultar en la página Web de la Municipalidad Metropolitana de Lima en la página: <http://www.munlima.gob.pe/images/descargas/licitaciones-de-edificaciones/informacion-sobre-parametros-urbanisticos/PLANO-DE-ZONIFICACION-ORD-1020.pdf>, a fin de corroborar lo señalado en el Oficio N° 835-2015-MML-GDU-SPHU del 03.10.2015, expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, ubicándose el plano de zonificación vigente y que comparado con "el predio", este recae en **Zona de Recreación Pública- ZRP**, colindante con las riberas del Río Rímac, que conforma una unidad Urbana -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: (...)"

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

24.1 Respecto de la Causal "A"

24.1.1 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"; asimismo, los requisitos se encuentran desarrollados en el literal h) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

24.1.2 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".





RESOLUCIÓN N° 831-2016/SBN-DGPE-SDDI



24.1.3 En el caso concreto, mediante el Informe de Brigada descrito en el considerando que antecede ha quedado técnicamente demostrado que el predio adquirido por “la Asociación” no colinda con “el predio”, asimismo, este no constituye un único acceso a aquel en la medida que existen dos accesos directos a “el predio” los cuales se encuentran por el Jirón Amazonas; 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.

24.2 Respecto de la Causal “C”

24.2.1 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 (...)”.

24.2.2 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.

24.2.3 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 Martín Pacora respecto de “el predio” (fojas 90) en la cual se verifico 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.

24.2.4 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” solicitó y reiteró a la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante oficio N° 1684-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 448) y N° 2319-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 451) 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) si 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 corresponder; 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 recaerá 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° 2333-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2016 se informó a “la Asociación” sobre la información adicional solicitada a la citada Municipalidad (fojas 455).



24.2.5 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) informa respecto de “el predio” lo siguiente (fojas 472):

“(...)

i) Se encuentra ubicado dentro de los límites del Reglamento de la Administración del Centro Histórico de Lima y se encuentra zonificada como Zona de Recreación Pública – ZRP, estando comprendida dentro de la Zona Monumental – ZM por Resolución Suprema N° 2900-72-ED del 28 de diciembre de 1972, por lo que cualquier intervención en dicho bien requiere autorización del Ministerio de Cultura al formar parte del Patrimonio Cultural.

ii) Al tener la zonificación ZRP, el uso está destinado a parques, plazas y zonas ribereñas de las playas marítimas y de los ríos, por lo que en atención al artículo 5 de la ordenanza 525-MML, es de naturaleza intangible, inalienable e imprescriptible.

iii) De acuerdo a la zonificación el USO es NO CONFORME para desarrollar la actividad económica de “Venta de Libros”, hoy denominado “LIBRERIAS” con CIU G523907.

(...)”



24.2.6 En virtud de la información descrita en el numeral que antecede se concluye respecto de “el predio” 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.

24.2.7 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.

24.2.8 En tal sentido, el artículo 70° de la Constitución Política establece que: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. (...)”.

24.2.9 Por su parte, el artículo 957° del Código Civil prescribe que la propiedad **queda sujeta a la zonificación**, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCIÓN N° 831-2016/SBN-DGPE-SDDI

24.2.10 Mediante la Ordenanza N° 893-MML del 20 de diciembre de 2005 publicada en el diario oficial "el Peruano" el 27 de diciembre de 2005 se 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".

24.2.11 Al respecto es preciso tener en cuenta, que la "Zonificación³" de "Recreación Pública"⁴ se encuentra definida en el numeral 32.1) del artículo 32° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA del 16 de julio de 2011, mediante el cual se establece que: "son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana **destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares**".

24.2.12 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".

24.2.13 En tal sentido, de conformidad con la normatividad glosada en los numerales precedentes, podemos concluir que el derecho de propiedad no es un derecho absoluto, pues cuenta con limitaciones, entre las que se encuentra la zonificación, entendida como el conjunto de normas y disposiciones técnicas, legales y administrativas que busca la más adecuada utilización de la tierra.

24.2.14 En virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "la Asociación" viene desarrollando en "el predio" la actividad comercial de

³ Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA - Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

(...)

CAPÍTULO XI

DE LA ZONIFICACIÓN

Artículo 30.- Definición de zonificación

(...)

La zonificación es el instrumento técnico de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de intervención de los PDM, PDU y EU, en función a los objetivos de desarrollo sostenible y a la capacidad de soporte del suelo, para localizar actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones

⁴ DECRETO SUPREMO N° 011-2006-VIVIENDA - Aprueban 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE

(...)

NORMA G.40

DEFINICIONES

(...)

Recreación Pública: Área de aporte para parques, plazas y plazuelas



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 realizaran actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares.

24.2.15 Al haberse determinado que “el predio” se encuentra dentro de la Zonificación de Recreación Pública, la cual no es compatible con la actividad comercial que vienen ejerciendo (venta de libros), deviene en improcedente la solicitud de venta directa en virtud del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. 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 por ejemplo la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en “el predio”.

25. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, 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.

26. 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 476).

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 y el Informe Técnico Legal N° 958-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa peticionada 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 Alberto Vargas Torres Ure, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Una vez consentida la presente Resolución, 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 quincuagésimo primer considerando de la presente resolución.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.8



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