



RESOLUCIÓN N° 0014-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de enero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 677-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE DAMNIFICADOS DE MESA REDONDA Y TRABAJADORES DEL COMERCIO INFORMAL DEL MERCADO DE LIMA - ASTRACIM**, representada por su presidenta, Gregoria García Poma, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 702,14 m², ubicado en el Jirón Miroquesada N° 674 al 698 con el Jirón Andahuaylas N° 804 al 830, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida N° 46674456 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima signado con Registro CUS N° 26380, 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 3 de noviembre del 2015 (S.I. N° 25879-2015), la Asociación de Damnificados de Mesa Redonda y Trabajadores del Comercio Informal del Mercado de Lima - ASTRACIM, representada por su presidenta, Gregoria García Poma (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, presenta -entre otros- los documentos siguientes: 1) copia simple del Documento Nacional de Identidad



correspondiente a la representante de "la administrada" (fojas 8); **2)** copia certificada de la vigencia de poder de la representante de "la administrada" expedida el 20 de octubre de 2015 (fojas 9); **3)** copia certificada de la partida N° 11615850 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, donde consta inscrita la constitución de "la administrada" (fojas 11 al 22); **4)** copia certificada de la carátula del Libro de actas de asambleas generales y el acta de asamblea de los socios de ASTRACIM llevado a cabo el 12 de febrero de 2015 (fojas 24 al 30); **5)** copia certificada del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 904-2015-MML-GDU-SPHU-DC, expedido el 1 de octubre de 2015 por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 31); **6)** plano de ubicación y localización de abril 2014, referido a "el predio" (fojas 37); **7)** partida N° 46674456 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima correspondiente a "el predio" (fojas 38); **8)** memoria descriptiva de "el predio" (fojas 45); **9)** copia certificada de documento del 15 de febrero de 2010, suscrito por Maria Mujica Barreda Notario de Lima (fojas 51); **10)** copia certificada de la Resolución Prefectural N° 1122-2004-G.1508/ P LIMA del 6 de agosto de 2004 (fojas 69); **11)** copias certificadas de recibos emitidos por Edelnor de junio 2015, noviembre 2011 y recibos emitidos por Sedapal de abril 2015 (fojas 70 al 72); **12)** fotografías de "la administrada" y "el predio" (fojas 136 al 178); y, **13)** copia simple de Libro de Padrón de Socios aperturado el 30 de enero de 2004; relación de beneficiados; y documentos referidos a las personas desaparecidas; atención médica; listado de personas fallecidas, y actas de defunción (fojas 180 al 763).

4. Que, asimismo mediante escrito presentado el 10 de noviembre de 2015 (S.I. N° 26415-2015) "la administrada" presenta una propuesta económica para la venta directa de "el predio"; sin embargo, a través de otro escrito de la misma fecha (S.I. N° 26492-2015), solicita se deje sin efecto dicha propuesta (fojas 764 y 777).

5. Que, a través del escrito presentado el 2 de diciembre de 2015 (S.I. N° 28554-2015), la Asociación de Deudos Quemados y Huérfanos del Incendio de la Tragedia de Mesa Redonda representada por su presidente Rubén S. Pajuahuaccachi (en adelante "la asociación"), formula oposición al pedido de venta directa de "el predio" promovido por "la administrada" (fojas 779 al 781).

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

7. 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".

8. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

9. 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,





RESOLUCIÓN N° 0014-2016/SBN-DGPE-SDDI

trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

10. 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.

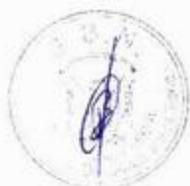
11. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación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

12. 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 y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

13. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la administrada", a través del Informe de Brigada N° 1701-2015/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2015 (fojas 787), según el cual, se concluyó respecto de "el predio" lo siguiente:

*(...)

- 4.1 De la evaluación técnica se desprende que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 46674456 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima, con Registro CUS N° 26380, contado con un área de 1 702,14 m². Asimismo, viene siendo materia de procesos judiciales, en lo que participan tanto "la administrada" como su representante.
- 4.2 De acuerdo con el Certificado de Parámetros Urbanísticos N° 904-2015-MML-GDU-SPHU-DC emitido el 01 de octubre del 2015 (copia certificada), el cual fue presentado por "la administrada", el inmueble ubicado en el Jr. Miroquesada N° 674-680-690-698 con Jr. Andahuaylas N° 804-830 (Cercado de Lima), entiéndase "el predio", cuenta con la zonificación ZTE-2 Zona de Tratamiento Especial 2 (Ordenanza N° 893-MML publicada el 27-12-05), ello se verificó comparando gráficamente "el predio" con el Plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana – Cercado de Lima y Centro Histórico (ordenanza N° 893-MML del 20-12-05, publicada el 27-12-05), obteniendo el mismo resultado.
- 4.3 Se informa que según lo descrito en las Fichas Técnicas N° 252-2008/SBN-GO-JAR, N° 318-2009/SBN-GO-JAD, N° 0056-2011/SBN-DGPE-SDDI y N° 0566-2014/SBN-DGPE-SDAPE, "el predio" se encuentra ocupado por terceros y usado como local comercial, ocupado con stands de metal, distribuidos por el interior del predio. Asimismo visualizada la imagen del Street View (Programa Google Earth) de Abril 2015, se aprecia la ocupación del predio con fines comerciales, con presencia de stands de metal de un piso y una pequeña parte cuenta con segundo piso aparentemente de material prefabricado, lo cual también se evidenciaría en las fotos de la Fichas Técnicas antes descritas.
- 4.4 Revisado el documento suscrito en febrero del 2010, por Maria Mujica Barreda – Notario de Lima, a solicitud de "la administrada", en la primera parte se detalla que la verificación se constituyó en el Jirón Miroquesada esquina con Andahuaylas, desprendiéndose que dicha verificación se habría realizado en "el predio", asimismo casi al termino de dicho documento se



describe que la verificación también se efectuó en el Jirón Andahuaylas N° 838 – 840, Cercado de Lima, zona que correspondería al poseedor Miguel Ángel Vargas Carquin, sin embargo al no corresponder esta numeración con la de "el predio" no ha sido posible determinar si en esta parte dicho documento se estaría refiriendo a parte de "el predio", lo cual deberá verificarse en una visita de campo en el caso se considere necesario.

- 4.5 Consultada la base gráfica de trámites, se observa que existen trámites no concluidos de actos de disposición sobre el ámbito de "el predio", los que se detallan a continuación:
- SI N° 28634-2015: Trámite de venta directa solicitada por la Asociación de Deudos Quemados y Huérfanos del Incendio de la Tragedia de Mesa Redonda, el cual se encuentra pendiente de atención.
 - SI N° 16546-2015: Trámite de venta directa de un predio de 81.93 m², que obra en el expediente N° 561-2015/SBNSDDI, solicitada por Miguel Ángel Vargas Carquin y Norma Bertha Espinoza Rojas, el cual se encuentra en trámite.

(...).

14. Que, en virtud de lo expuesto, técnicamente se ha determinado que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida N° 46674456 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima (fojas 789), habiéndose revertido a favor del Estado (Asiento C00002) mediante Resolución N° 123-2008/SBN-GO-JAR del 14 de julio de 2008, emitido por esta Superintendencia; consiguientemente es un bien de dominio privado del Estado de libre disponibilidad.

15. Que, el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" señala que podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, cuando -entre otros supuestos- el predio materia de solicitud muestre posesión consolidada, cuyo área se encuentre 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 indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

16. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el décimo tercer considerando de la presente resolución y de la evaluación a los documentos presentados por "la administrada" se advierte lo siguiente:

De la descripción contenida en el documento del 15 de febrero de 2010, suscrito por Maria Mujica Barreda Notario de Lima (fojas 51 al 68), se desprende que se refiere a la diligencia efectuada en el local ubicado en el jirón Miro Quesada esquina con Andahuaylas que corresponde a "el predio", según el cual, éste viene siendo ocupado por 17 pabellones conformados por Stands en cada pabellón; asimismo, describe a un predio ubicado en el Jirón Andahuaylas N° 838 – 840 del Cercado de Lima, que estaría posesionado por Miguel Ángel Vargas Carquin, el cual no habría sido posible determinar si forma parte de "el predio"; lo mismo que concuerda con la visualización de "el predio" en las imágenes del programa Google Earth (apoyo técnico referencial), en donde se evidencia que viene siendo ocupado con fines comerciales.

Al respecto, es preciso tomar en consideración lo descrito en la inspección ocular efectuada a "el predio" contenida en la Fichas Técnicas Nros. 252-2008/SBN-GO-JAR, 318-2009/SBN-GO-JAD, 0056-2011/SBN-DGPE-SDDI, y 0566-2014/SBN-DGPE-SDAPE, en donde señala -entre otros- que "el predio" ha sido ocupado por arrendatarios y/o integrantes de: i) La Asociación de damnificados de mesa redonda y trabajadores del comercio informal del Cercado de Lima; ii) Asociación unificada de damnificados del 29 de diciembre de mesa redonda; y iii) Asociación de damnificados, deudos, quemados y siniestrados. Asimismo, señala que en un área que tiene como frente el Jr. Andahuaylas 838 y 840 se encontraría ocupado por arrendatarios de Miguel A. Vargas Carquin.

Asimismo, de la base gráfica de trámites, se tiene que mediante la Solicitud de Ingreso N° 28634-2015, la Asociación de Deudos Quemados y Huérfanos del





RESOLUCIÓN N° 0014-2016/SBN-DGPE-SDDI

Incendio de la Tragedia de Mesa Redonda viene solicitando la venta directa de "el predio"; y mediante la Solicitud de Ingreso N°16546-2015 Miguel Ángel Vargas Carquin y Norma Bertha Espinoza Rojas, solicitan la venta directa de un área de 81.93 m² que forma parte de "el predio".

En ese sentido, de todo lo antes descrito y el Informe de Brigada N° 1701-2015/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2015 detallado en el décimo tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección advierte que la pretensión de "la administrada" no es física y jurídicamente posible (requisito de validez del acto administrativo previsto en el numeral 2 de artículo 3° de la Ley N° 27444), toda vez que "el predio" viene siendo ocupado de manera indistinta por "la administrada" y otros, por lo que la ocupación sobre "el predio" por parte de "la administrada" sería de manera parcial, y no sería físicamente pasible de una subdivisión, más aun, si se tiene en cuenta que una de las características del derecho de propiedad es su exclusividad, ya que no admite dos propietarios sobre el mismo bien, salvo el caso de la copropiedad; salvedad que no cabe en el caso de autos, toda vez que, "la administrada" no se encuentra inmersa en el ámbito de aplicación del literal "c" del artículo 77° del "Reglamento".

17. Que, de lo expuesto y teniendo en cuenta los presupuestos descritos en el décimo quinto considerando de la presente resolución, técnicamente ha quedado demostrado que "el predio" no viene siendo posesionado en su totalidad por "la administrada", por lo cual corresponde declarar improcedente el presente procedimiento de venta directa; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

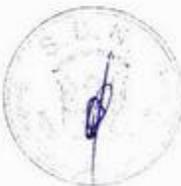
18. Que, asimismo respecto a la oposición formulada por "la asociación" (fojas 779 a 781), corresponde señalar que, carece de objeto emitir pronunciamiento sobre la misma, toda vez que, se ha determinado que la solicitud de venta directa promovida por "la administrada" deviene en improcedente.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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° -2016/SBN-DGPE-SDDI del enero de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud presentada por la ASOCIACIÓN DE DAMNIFICADOS DE MESA REDONDA Y TRABAJADORES DEL COMERCIO INFORMAL DEL CERCADO DE LIMA - ASTRACIM, representada por Gregoria García Poma, por los



fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- DERIVAR el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo sexto considerando de esta resolución.

Artículo 3°.- Respecto a la OPOSICIÓN formulada por la **Asociación de Deudos Quemados y Huérfanos del Incendio de la Tragedia de Mesa Redonda** representada por su presidente Rubén S. Pajuahuaccachi, estese a lo resuelto en 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 5.1.1.8

