



RESOLUCIÓN N° 681-2016/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 14 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 089-2016/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la venta por subasta pública del predio de 1 702,14 m², ubicado en el Jirón Antonio Miroquesada N° 674-680-684-690-698 esquina con el Jr. Andahuaylas N° 804-808-830, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 46674456 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Código Único SINABIP 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, conforme al artículo 47° y al literal a) del artículo 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “el ROF”), corresponde a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

3. Que, de acuerdo con los artículos 32°, 33° y 75° de “el Reglamento”, concordado con la Directiva N° 001-2016/SBN que regula los “Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN publicada el 6 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva N° 001-2016”), la venta por subasta pública de los predios del Estado, tramitada y sustentada por la SBN, será aprobada por resolución de la Subdirección de



Desarrollo Inmobiliario, debiendo contar con la conformidad del Superintendente respecto a la decisión de vender el predio, conforme a lo establecido en el numeral 6.1.2) de "la Directiva".

4. Que, según Ficha de análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta por subasta pública de "el predio", se concluyó que "(...) Considerando que una de las funciones generales de esta Superintendencia es la de procurar una eficiente gestión del Portafolio Inmobiliario de los Bienes Estatales, optimizando su uso y valor, se recomienda la Venta por Subasta Pública del predio por ser el acto más beneficioso económico y socialmente para el Estado. Sin embargo, para realizar algún acto de disposición respecto del predio, se debe contar previamente con el pronunciamiento de la Comisión Multisectorial encargada de evaluar y proponer la solución al reclamo de los damnificados como consecuencia del trágico incendio ocurrido el día 29 de diciembre de 2001, a efectos de tener conocimiento de las acciones que recomendará la citada comisión, en relación con el predio" (fojas 35).

5. Que, mediante el Informe N° 004-2016/SBN-GPE-SDDI del 26 de enero de 2016, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, el listado de predios propuestos para subasta pública, entre ellos "el predio", para la obtención de su conformidad (fojas 1).

6. Que, mediante Memorándum N° 019-2016/SBN del 28 de enero de 2016, el Superintendente dio su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de seis (06) predios propuestos, entre ellos "el predio", procediéndose a aperturar el Expediente N° 089-2016/SBNSDDI correspondiente a "el predio" (fojas 38).

7. Que, mediante Memorando N° 339-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2016, se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas, el requerimiento del servicio de tasación comercial de "el predio"; adjuntándose para dicho fin, los términos de referencia para el proceso de selección de la empresa tasadora (fojas 39).

8. Que, mediante Carta N° 021-2016-GG-MDS presentada el 25 de febrero de 2016 (S.I. N° 04387-2016), MDS Consultores Asociados S.A.C remite el Informe de Valuación de "el predio" del 17 de febrero de 2016, en el cual se indica que el valor comercial del mismo asciende a US\$ 7 660,000.00 (Siete Millones Seiscientos Sesenta Mil con 00/100 Dólares Americanos) (fojas 53).

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 285-2016/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo de 2016, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "el predio", adjuntándose el respectivo Formato de Valuación Comercial de Terreno urbano, por corresponder (fojas 68).

10. Que, es preciso señalar que la identificación y evaluación de "el predio" (en cuya inspección técnica realizada el 15 de enero de 2016, se advirtió la ocupación de terceros, conforme consta en la Ficha Técnica N° 0021-2016/SBN-DGPE-SDDI e Informe de Brigada N° 081-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2016), obtención de la conformidad del Superintendente para su venta mediante subasta pública, así como la conformidad del procedimiento utilizado en la tasación comercial del mismo, se desarrolló de conformidad con la Directiva N° 004-2013/SBN que regulaba los "Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", vigente en dicha oportunidad.

11. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el tercer considerando de la presente Resolución, "la Directiva N° 001-2016/SBN" entró en vigencia el 07 de julio de 2016, por lo que para el presente caso no se ha aplicado su numeral 6.1.1)¹, sobre identificación y

¹ "(...) Si durante la inspección de campo se advierte que sobre el predio o en parte de él, existen poseesionarios con obras civiles, la entidad



RESOLUCIÓN N° 681-2016/SBN-DGPE-SDDI

evaluación de predios, en lo que respecta a la notificación de sus ocupantes - con el objeto de que presenten su solicitudes a efectos de regularizar su situación jurídica, conforme a los procedimientos que contemplan las normas del SNBE-; toda vez que estas acciones se efectuaron antes de su entrada en vigencia.

12. Que, sin perjuicio de lo señalado en el considerando precedente, es preciso indicar lo siguiente:



- En la inspección técnica realizada el 15 de enero de 2016, a la que se hace referencia en el décimo considerando de la presente Resolución, se advirtió que sobre "el predio" se encuentra la infraestructura de una galería comercial conformada por stands metálicos y una tienda exterior, cuyos ocupantes pertenecen a la Asociación de Damnificados de Mesa Redonda y Trabajadores del Comercio Informal del Cercado de Lima – ASTRACIM LIMA y Asociación de Deudos, Quemados y Huérfanos del Incendio de la Tragedia de Mesa Redonda, y en menor porcentaje, son terceros ajenos a ambas asociaciones.
- Revisados los antecedentes administrativos relacionados a "el predio" se advierte que la Asociación de Damnificados de Mesa Redonda y Trabajadores del Comercio Informal del Cercado de Lima – ASTRACIM LIMA, representada por Gregoria García Poma, mediante escrito presentado el 3 de noviembre de 2015 (S.I. N° 25879-2015), solicitó la venta directa de "el predio" por la causal establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", pedido que fue declarado improcedente con la Resolución N° 14-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2016, dado que técnicamente quedó demostrado que la indicada Asociación no se encontraba posesionando "el predio" en su totalidad. Posteriormente, con el escrito presentado el 11 de febrero de 2016 (S.I. N° 03197-2016), la indicada Asociación formuló recurso de reconsideración, el mismo que fue declarado inadmisibile con la Resolución N° 175-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2016.
- Asimismo, la Asociación de Deudos, Quemados y Huérfanos del Incendio de la Tragedia de Mesa Redonda, representada por Ruben Pajua Huaccachi ha presentado diversos escritos, entre los cuales se encuentran solicitudes de expedición de un Decreto Supremo Especial que autorice la venta de "el predio" (S.I. N° 07453-2015, N° 09832-2015, N° 10080-2015, N° 10040-2015 y 28634-2015) y de adjudicación en venta de "el predio" (S.I. N° 09687-2016); los cuales han sido atendidos con el Oficio N° 1029-



procede a notificar a quien o a quienes se encuentren en el predio, con el objeto que, en el plazo de quince (15) días hábiles presenten su solicitud a efectos de regularizar su situación jurídica, conforme a los procedimientos que contemplan las normas del SNBE. (...)

2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2015, y Oficios N° 088-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 1007-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero y 3 de mayo de 2016, respectivamente. En las referidas solicitudes se ha puesto de conocimiento la situación de ocupación de “el predio” advertida en las distintas inspecciones oculares; se informado que esta Superintendencia se encontraba evaluando el mejor aprovechamiento del predio conforme a los procedimientos establecidos en el indicado Reglamento, dentro de los cuales se encuentra la subasta pública; y sin perjuicio de ello, se ha informado que de presentar un requerimiento formal de venta directa deberá señalar la causal (artículo 77° de “el Reglamento”) y adjuntar los requisitos técnico legales establecidos en la Directiva N° 006-2014/SBN y el TUPA de la SBN, siendo que su procedencia dependerá de la verificación tanto de los requisitos formales como del fondo del requerimiento (evaluación formal de la solicitud, inspección técnica del predio y calificación sustantiva del procedimiento), así como de lo establecido en el artículo 18° de la Ley N° 29151. Siendo que a la fecha no ha solicitado pedido alguno.



- Por otro lado, Miguel Ángel Vargas Carquin y Norma Bertha Espinoza Rojas, mediante escrito presentado el 17 de julio de 2015 (S.I. N° 16546-2015) solicitaron la venta directa de un área de 81.93 m², que forma parte de “el predio”, por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; pedido que fue declarado improcedente con la Resolución N° 148-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2016. Posteriormente, con escrito presentado el 7 de abril de 2016 (S.I. N° 08657-2016), formulan recurso de apelación el mismo que fue declarado infundado con la Resolución N° 55-2016/SBN-DGPE del 19 de mayo de 2016.

13. Que, “la Directiva N° 001-2016/SBN” en su Única Disposición Transitoria señala que ésta incluso rige en los procedimientos administrativos en trámite, razón por la cual corresponde proseguir con la aprobación de la venta por subasta pública de “el predio” y convocatoria, conforme a la vigente Directiva.

14. Que, cabe señalar que en el presente expediente obran los documentos que hace referencia el numeral 6.1.9) de “la Directiva N° 001-2016”, entre otros, el plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, ficha técnica, certificado de zonificación y vías, partida registral y tasación de “el predio” (6, 7, 8, 9, 52 y 54).

15. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 803-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016 (fojas 173), el cual señala lo siguiente:

15.1 “El predio” cuenta con un área de 1 702,14 m², se encuentra inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 46674456 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y anotado con Código Único SINABIP – CUS N° 26380 (SINABIP N° 1712-Lima), conforme se advierte en los Informes de Brigada N° 680 y 1481-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo y 14 de octubre de 2016, respectivamente.

15.2 De acuerdo a la inspección ocular realizada el 15 de enero de 2016, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0021-2016/SBN-DGPE-SDDI y de los Informes de Brigada N° 680 y 1481-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo y 14 de octubre de 2016, respectivamente, “el predio” se encuentra totalmente ocupado por una galería comercial, conformada por stands metálicos y una tienda exterior, encontrándose en regular estado de conservación y, dedicados al comercio de diversos productos según la temporada; asimismo, cabe señalar que los conductores de los citados stands se han agrupado en la Asociación de Deudos Quemados y Huérfanos

RESOLUCIÓN N° 681-2016/SBN-DGPE-SDDI

de la Tragedia de Mesa Redonda; Asociación de Damnificados de Mesa Redonda y Trabajadores de Comercio Informal Cercado de Lima – ASTRACIM y el resto no forma parte de las citadas asociaciones.



- 15.3** De acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 119-2016-MML-GDU-SPHU-DC, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 4 de febrero de 2016, a “el predio” le corresponde la zonificación ZTE-2 (Zona de Tratamiento Especial 2); además se encuentra en la zona considerada como Patrimonio Cultural y calificado como Monumento Histórico.



- 15.4** Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1481-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016, revisada la base gráfica referencial de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que no existen pedidos en calificación ni en trámite, sobre actos de disposición respecto de “el predio”.

- 15.5** Conforme lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante los Memorandos N° 0502 y 1290-2016/SBN-PP del 12 de mayo y 10 de octubre de 2016, respectivamente, respecto de “el predio” recaen los siguientes procesos judiciales:

- Expediente Judicial N° 15573-2004 - 27° Juzgado Penal de Lima: Denunciados: Gregoria García Poma y otros; agraviado: SBN; delitos: Usurpación y otro; el proceso se encuentra en ejecución de sentencia, habiéndosele concedido al ciudadano Rubén Seferino Pajua Huaccachi apelación con efecto suspensivo contra la orden de lanzamiento judicial, decretada mediante Resolución N° 14 de fecha 08 de abril de 2016.
- Expediente Judicial N° 5379-2011 - 16° Juzgado Especializado en lo Contencioso Administrativo: Demandante: Asociación de Damnificados de Mesa Redonda y Trabajadores del Comercio del Cercado de Lima, Demandado: SBN; materia: Impugnación de Resolución del 3 de marzo de 2016. La Cuarta Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo ha confirmado la Sentencia expedida por el 16° Juzgado Especializado en lo Contencioso Administrativo que declaró infundada la demanda. El 06 de abril de 2016, la Asociación de Damnificados de Mesa Redonda y Trabajadores del Comercio del Cercado de Lima ha interpuesto recurso de Casación.



- 16.** Conforme lo informado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante el Memorando N° 2910-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre

de 2016, no existen pedidos pendientes, ni en trámite, ni se ha emitido ningún acto de administración respecto de “el predio”.

17. Que, considerando la calificación de valor monumental de “el predio”, mediante Oficio N° 1091-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2016, se puso de conocimiento a la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble del Ministerio de Cultura, que esta Subdirección se encontraba evaluando su venta mediante subasta pública y se solicitó su pronunciamiento respecto a la preferencia en la transferencia onerosa del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 9.2 y 9.4 de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación²; siendo que mediante el Oficio N° 376-2016/DPHI/DGPC/VMPCIC/MC del 18 de mayo de 2016, la indicada Dirección informa que no hará uso de su derecho de preferencia en la adquisición de “el predio”, señalando que queda prohibida la transferencia de dominio entre particulares de un bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación a la persona condenada durante el tiempo de la condena, por los delitos comprendidos en el Título VIII del Libro Segundo del Código Penal y que es nula la transferencia en contravención a esta disposición, según lo establecido en el artículo 9, numeral 9.3 de la Ley N° 28296.



18. Que, por otro lado, cabe señalar que mediante Oficio N° 287-2016/VIVIENDA/VMVU presentado el 26 de julio de 2016 (S.I. N° 19936-2016), el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remitió a esta Superintendencia, para su implementación, el Informe Final de la Comisión Multisectorial constituida por Resolución Suprema N° 010-2016-PCM con vigencia prorrogada mediante Resolución Suprema N° 010-2016-PCM, encargada de evaluar y proponer la solución al reclamo de los damnificados como consecuencia del siniestro ocurrido el 29 de diciembre de 2001, en la Zona de Alto Riesgo del Centro Histórico de Lima, en el que recomienda, la subasta pública de “el predio”, por ser la modalidad de mejor disposición.



19. Que, en atención a lo expuesto, se concluye que “el predio” es de libre disponibilidad, cumpliéndose con lo establecido en el artículo 48° de “el Reglamento”, que señala: *“Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad (...); por tanto, es factible su venta mediante subasta pública.*



De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN;

² “(...)

9.2 La transferencia de dominio entre particulares de un bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación obligatoriamente debe ser puesta en conocimiento previo de los organismos competentes, bajo sanción de nulidad. (...)”

9.4 El Estado tiene preferencia en la transferencia onerosa de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, bajo sanción de nulidad. (...)”

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 681-2016/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la venta por subasta pública del predio de propiedad del Estado, que a continuación se señala, estableciéndose como precio base para la subasta pública el valor comercial que se indica en su descripción:

DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m ²)	PRECIO BASE
Jirón Antonio Miroquesada N° 674-680-684-690-698 esquina con el Jr. Andahuaylas N° 804-808-830.	Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima	Estado Peruano – SBN CUS N° 26380 (Registro SINABIP N° 1712-Lima)	Partida N° 46674456 O.R. Lima	1 702,14	US\$ 7 660,000.00

Regístrese y Comuníquese.-
POI 5.2.7.11



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