

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0076-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de enero del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1212-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **“ASOCIACIÓN DE DAMNIFICADOS DE MESA REDONDA Y TRABAJADORES DEL COMERCIO INFORMAL DEL CERCADO DE LIMA (ASTRACIM)”**, representada por su presidenta Gregoria García Poma, (en adelante “la administrada”) mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 702,14 m<sup>2</sup>, ubicado en el Jr. Miroquesada Nros. 674-680-684-690-698 y Jr. Andahuaylas Nros. 804-808-830, distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 19 de octubre del 2021 (S.I. N°27163-2021) y 06 de diciembre del 2021 (S.I. N°31476-2021) la **“ASOCIACIÓN DE DAMNIFICADOS DE MESA REDONDA Y TRABAJADORES DEL COMERCIO INFORMAL DEL CERCADO DE LIMA (ASTRACIM)”** representada por su presidenta Gregoria García Poma (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” por la casual 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** Memoria Descriptiva N.° 0655-2008/SBN-GO-JAR y Plano perimétrico – Ubicación N.° 0994-2008/SBN-GO-JAR, documentos técnicos visados por Ing. Civil Edmar Luis Brañes Gallardo, con C.I.P. N.° 64403, de fecha 26 de agosto de 2008 (fojas 6 al 13); **2)** Copias de Certificado Literal de la Partida Registral N.° 46674456 (fojas 14); **3)** Declaración Jurada de fecha 23.08.2021(fojas 24); **4)** Copia de Resolución Prefectural N.° 1122-2004-G-1508/P LIMA de fecha 06.08.2004 (fojas 25); **5)** Copia de Asamblea General de Asociados de Damnificados de Mesa Redonda y Trabajadores del Comercio Informal del Cercado de Lima (ASTRACIM – LIMA) de fecha 20 de agosto del 2021 (fojas 27); **6)** Copia de Baucher de pagos realizados a la municipalidad por concepto de arbitrios de fechas, 2008, 2009, 2010,

2012 a nombre de la SBN (fojas 29); **7)** Listado de Socios poseionarios del 07 mayo 2004 para compra de terreno, 144 socios (fojas 40); **8)** Copia literal de la partida registral N° 11615850 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 51); **9)** Copia de recibo de Luz de fecha 09 junio 2021 (fojas 55); **10)** Copia de recibo de agua de fecha junio de 2021 (fojas 57); **11)** Copia de Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N.° 1359-2019-MML/GDU-SPHU-DC de fecha 15.05.2017 (fojas 61); **12)** Denuncia con Registro N.° 2606 y 2605 de fecha 30.11.2004 (fojas 72); **13)** Copia de Acta Fiscal emitida por Ministerio Público de fecha 09.08.2004 (fojas 65); **14)** Documento de constatación por la PNP de fecha 12.07.2004 – Documento de constatación por la PNP de fecha 21.10.2004 (fojas 75); **15)** Copia simple de Notificación N.° 36-2004-MML- DDC de fecha 10.05.2004 de la MML, Notificación N.° 181-2004-MML de fecha 19.07.2004; Notificación N.° 195-2004-MML/DDC de fecha 03.09.2004 (fojas 78); **16)** Oficio N.° 1001-2004-MML-DDC de fecha 03.09.2004 (fojas 81); **17)** Oficio N.° 1000-2004-MML-DDC de fecha 03.09.2004 (fojas 83); **18)** Copia de Acta de inspección de defensa civil N.° 094-2004 (fojas 84); **19)** Copia de Acta Fiscal de fecha 20.12.2005 (fojas 87); **20)** Copia de Acta de constatación n.° 0201-05 de fecha 20.01.2005 (fojas 92); **21)** Copia de Carta Notarial de fecha 08.03.2005 (fojas 93); **22)** Copia de Carta Notarial 826-2005-EMILIMA-GG. de fecha 12.07.2005 (fojas 95); **23)** Copia de Oficio N.° 002-2006-MML-CONZAR de fecha 17.01.2006 (fojas 103); **24)** Copia de Oficio N.° 1800-2006-COFOPRI/GT-JA de fecha 21.04.2006 (fojas 105); **25)** Copia de Oficio N.° 2434-2006-COFOPRI / GT-JA de fecha 05.06.2006 (fojas 106); **26)** Copia de Oficio N.° 291-2006-PCM/DM de fecha 18.08.2006 de la PCM (fojas 111); **27)** Copia de Memorial del Despacho Presidencial de fecha 02.08.2006 (fojas 113); **28)** Copia de Oficio N.° 2384-2007-EF/13.01, de fecha 25.09.2007(fojas 121); **29)** Copia de Oficio N.° 1892-2007-EF/60.01, de fecha 10.09.2007(fojas 123); **30)** Copia de Oficio N.° 2221-2007-MML-GDE-SAC de fecha 30.11.2007(fojas 124); **31)** Copia de Oficio N.° 1535-2007-PCM/SC de fecha 12.09.2007 (fojas 125); **32)** Copia de Oficio N.° 077-2007-JUS/SG de fecha 17.09.2007 (fojas 129); **33)** Copia de Notificación de Defensa Civil n.° 210-2007-MML –SGDC – TIADC (fojas 136); **34)** Acta de Constatación N.° 0201-05(fojas 141); **35)** Oficio N.° 7808-2007/SBN-GO-JAR de fecha 10.09.2007 (fojas 146); **36)** Copia de Oficio N.° 2235-2008-MML-GDE-SAC, de fecha 24.11.2008 (fojas 151); **38)** Copia de Acuerdo de Concejo N.° 272 de fecha 13.06.2008 (fojas 152); **39)** Acta de visita de Inspección de Defensa Civil N.° 211-2008-MML-SGDC-ITSDC de fecha 15.12.08 (fojas 154); **40)** Acta de visita de Inspección de Defensa Civil N.° 239-2008-MML-SGDC-ITSDC de fecha 09.12.08(fojas 156); **41)** Acta de Constatación emitida por la Municipalidad de Lima de fecha 09.05.08 (fojas 158); **42)** Acta de compromiso emitido por la Municipalidad de Lima de fecha 15.12.2008 (fojas 175); **43)** Documento de ejecución inmediata de medida complementaria, Resolución 01, de fecha 25.08.2010(fojas 169); **44)** Copia de pagos realizados a la Municipalidad de Lima por liquidación de Gastos de fecha 22.04.2008(fojas 166); **45)** Copia de Acta Fiscal de fecha 09.12.2008(fojas 173); **46)** Copia de Acta de constatación de la Municipalidad de Lima(fojas 178); **47)** Copia de Oficio Múltiple N.° 2617-2009-INDECI/30.1 de fecha 25.08.2009 (fojas 184); **48)** Copia de Acta de visita de Defensa Civil de fecha 19.02.2010 (fojas 201); **49)** Copia de Carta N.° 444-2010-MML-GDE-SAC-DF de fecha 03.09.2010(fojas 208); **50)** Padrón de asociados (fojas 311); **51)** Registros de reempadronamiento de socios (fojas 318); **52)** Declaración Jurada de socios.

**4.** Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

**5.** Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, concordado con el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**6.** Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, 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 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**7.** Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

**8.** Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

**9.** Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**10.** Que, de la comparación gráfica catastral con la base gráfica con que cuenta esta Superintendencia, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 1840-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre del 2021 (fojas 1221), en lo cual se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

**i)** Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 46674456 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N° 26380, declarado un bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación con Resolución Directoral Nacional N° 1025/INC de fecha 29 de octubre de 2002, conforme consta en el asiento N° D00002 de la referida partida.

**ii)** Se encuentra afectado por procesos judiciales, signados en los siguientes legajos

- N° 143-2011 (Expediente Judicial N.° 05379-2011, proceso contencioso administrativo, contra la SBN, por la Asociación de Damnificados de Mesa Redonda y Trabajadores del Comercio); y el N° 316-2016 (Expediente Judicial N.° 07251-2015, demandante Municipalidad de Lima, demandado la SBN, proceso contencioso administrativo), en estados concluidos.
- Nro. 017-2009 (Expediente Judicial N.° 15573-2004, proceso judicial penal, contra la Sra. Gregoria García Poma y otros, por usurpación), N° 192-2018 (Expediente Judicial N.° 08567-2017, proceso garantía constitucional, demandante la Asociación de Damnificados de Mesa Redonda y Trabajadores del Comercio contra la SBN y Procurador Público del Poder Judicial), y 319-2016 (Expediente Judicial N.° 16405-2013. proceso judicial penal, por falsificación de documentos, demandado Rubén Seferino Pajua Huaccachi, demandante SBN); y Nro. De legajo, 049-2021 (Expediente Judicial N.° 5824-2020, proceso contencioso administrativo, demandante la Asociación de Deudos y Huérfanos del Incendio de Mesa Redonda contra la SBN), todos éstos en estado no concluido.

**iii)** De la información de predios incorporados al portafolio de predio del Estado se observa que el CUS N.° 26380, se encuentra incorporado con registro N.° 001-2016, con Informe de Brigada N.° 00081-2016/SBN-DGPE-SDDI, no especifica potencial.

**iv)** Acerca del estado físico y ocupación de “el predio”, se establece que es un predio en zona urbana, ubicado en esquina por Jirón Miroquesada y Andahuaylas en el Centro de Lima, delimitado por puestos de ventas, en estado regular, por lo que se establece que se dedica al comercio. De las inspecciones realizadas, se señalan que como ocupantes se encuentran 2 Asociaciones diferentes como Asociación de Damnificados de Mesa Redonda y Trabajadores del Comercio

Informal del Cercado de Lima y Asociación de Deudos Quemados y Huérfanos del Incendio de la Tragedia de Mesa Redonda, de los cuales no es posible definir el porcentaje de ocupación por cada asociación y si todos los ocupantes llegan a ocupar los más 200 stands.

v) En relación a la zonificación asignada a “el predio”, “la administrada” presenta Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N.º 1359- 2019-MML-GDU-SPHU-DC, el cual certifica el Área de Tratamiento Normativo IV-Centro Histórico de Lima, Zona 4 (según ordenanza N.º 1630-MML, publicada el 24.09.2012), con Zonificación ZTE-2 – Zona de Tratamiento Especial 2 (Ordenanza N.º 893-MML, publicada el 27.12.2005). teniendo como usos permisibles y compatibles los de comercio, servicios, talleres y vivienda, así como los señalados en el índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas, aprobado con Ordenanza N.º 893-MML (Anexo n.º 3) y sus modificatorias con Decreto de Alcaldía N.º 076 publicado el 14-12-2006.

11. Que, de la revisión de los antecedentes administrativos de “el predio” se advierte que mediante Resolución N° 804-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019, se aprobó la modificación de la Resolución N° 681-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016 que aprobó la venta por Subasta Pública de “el predio” respecto a los extremos referidos a la valorización comercial, proceso judicial y la inscripción de la condición de Monumento Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, incluyéndolo mediante Resolución N° 822- 2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019, en la II Subasta Pública – 2019, cuya convocatoria fue publicada el 5 de setiembre de 2019 en el diario Oficial El Peruano, diario Expreso y en la página web de esta Superintendencia.

12. Que, mediante escrito presentado el 19 de setiembre de 2019 (S.I 31234-2019) “la Asociación” solicitó nuevamente la venta directa de “el predio” invocando el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, incidencia que fue puesta en conocimiento de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, mediante el Informe de Brigada N° 1109- 2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2019, habiendo dicha Dirección solicitado el retiro de “el predio” conforme a las consideraciones expuestas en el Informe Especial N° 326- 2019/SBN-DGPE del 25 de setiembre de 2019; emitiéndose la Resolución N° 894-2019/SBN- DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2019, en la que se resuelve el retiro de “el predio” del procedimiento de la II Subasta Pública 2019.

13. Que, es preciso indicar que la venta solicitada a través de la SI. 31234-2019 no prosperó declarándose la inadmisibilidad del procedimiento mediante Resolución N° 1129-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2019, encontrándose “el predio” pendiente de ser incorporado a un próximo proceso de Subasta Pública, previa actualización de la tasación, dado el tiempo transcurrido desde la aprobación de su venta por subasta pública y en aras del mejor aprovechamiento de “el predio”. Por lo que, dicha situación limita su libre disponibilidad.

14. Que, por otro lado a efectos de verificar la situación físico – temporal de “el predio” se recurrió a la información recabada en campo en los años 2007 y 2018 registradas en Fichas Técnicas relacionadas con el CUS 26380 (Fichas Nros. 188-2007/SBN-GO-JAR y 1259-2018/SBN-DGPE-SDS), estableciendo que “el predio” se encuentra ocupado en su totalidad por establecimientos comerciales, estando parcialmente ocupado por la Asociación de Damnificados de Mesa Redonda y Trabajadores del Comercio Informal Cercado de Lima – ASTRACIM y por la Asociación de Deudos y Huérfanos del Incendio de la Tragedia de Mesa Redonda, de los cuales no es posible definir el porcentaje de ocupación por cada asociación y si todos los ocupantes llegan a ocupar los más de 200 stands existentes; asimismo se encontró una galería comercial de 4,72% (4,72 m2) ocupado por el señor Miguel Ángel Vargas Carquin.

15. Que, aunando a lo antes indicado, es preciso señalar que mediante escrito presentado el 21 de noviembre de 2019 (S.I. N° 37548-2019), el cual dio mérito a la apertura del Expediente N° 1247-2019/SBNSDDI, “la Asociación” conjuntamente con la Asociación de Quemados, Deudos y Huérfanos del Incendio y Tragedia de Mesa Redonda; y el señor Miguel Ángel Vargas Carquin, solicitaron la venta directa de “el predio”, manifestando encontrarse en posesión de este. De la evaluación efectuada por esta Subdirección mediante la Resolución N° 00007-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 del 20 de enero de 2020, se declaró inadmisibile el requerimiento, acto administrativo que fue apelado mediante S.I N° 03369-2020 de fecha 10 de febrero de 2020, presentado por la Asociación de Quemados, Deudos y Huérfanos

del Incendio y Tragedia de Mesa Redonda, representada por Rubén Seferino Pajua Huaccachi; siendo que, mediante Resolución N 0041-2020/SBN-DGPE de fecha 17 de junio de 2020, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal lo declaró infundado.

16. Que, es de precisar también que mediante Oficio N° D003156-2021-COFOPRI-OZLC presentado el 7 de setiembre de 2021 (S.I N° 23256-2021) y el Oficio N° D003317-2021-COFOPRI-OZLC presentado el 14 de setiembre de 2021 (S.I N° 23953-2021) el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, solicita que se le brinde información respecto a la situación legal de “el predio ” con el fin de atender la solicitud de formalización presentada por la Asociación de Quemados, Deudos y Huérfanos del Incendio y Tragedia de Mesa Redonda y poder realizar la evaluación técnica-legal en el marco de sus competencias.

17. Que, de lo expuesto en el décimo considerando de la presente resolución, esta Subdirección determinó que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado; asimismo, que “la Asociación” sustenta su requerimiento en la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, la que establece como requisitos que: **a)** el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, **b)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

18. Que, en tal sentido, de lo expuesto en décimo cuarto considerando, se colige que “la administrada” no ocupa la totalidad de “el predio”, en la medida que de acuerdo a las Fichas Técnicas 188-2007/SBN-GO-JAR y 1259-2018/SBN-DGPE-SDS emitidas en mérito a las inspecciones técnicas realizadas por los profesionales de la entonces Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones y la Subdirección de Supervisión, se advirtió ocupación por parte de “la administrada”, la Asociación de Deudos y Huérfanos del Incendio de la Tragedia de Mesa Redonda y Miguel Ángel Vargas Carquin, quienes además han manifestado encontrarse en posesión de “el predio” en las solicitudes descritas en décimo tercer, quinto y sexto considerando; razón por la que la solicitud de venta directa no cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por la causal 4) establecida en el artículo 222° de “el Reglamento”.

19. Que, de acuerdo a lo expuesto en décimo tercer y décimo octavo considerando de la presente resolución, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo del expediente una vez quede consentida la presente resolución.

20. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

21. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00077-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0083-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero del 2022.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la “**ASOCIACIÓN DE DAMNIFICADOS DE MESA REDONDA Y TRABAJADORES DEL COMERCIO INFORMAL DEL CERCADO DE LIMA (ASTRACIM)**”, representada por su presidenta Gregoria García Poma, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que, realice las acciones de su competencia.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**CUARTO.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 19.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**