



RESOLUCIÓN N° 0207-2025/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

San Isidro, 19 de febrero del 2025

El Expediente N° **036-2025/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE DAMNIFICADOS, DEUDOS, QUEMADOS, SINIESTRADOS Y COMERCIANTES FORMALES E INFORMALES DE LA TRAGEDIA DE MESA REDONDA 2001 – “ADSITMR”**, representada por la Sra. Carmela Urriburu Guzmán de Gabriel en su condición de presidenta, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 1,702.14 m², ubicado en Jr. Miroquesada N° 674 al 698 y Jr. Andahuaylas N° 804 al 830, cercado de Lima, del distrito, 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 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 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 14 de enero de 2025 (S.I. N° 01226-2025), la **ASOCIACIÓN DE DAMNIFICADOS, DEUDOS, QUEMADOS, SINIESTRADOS Y COMERCIANTES FORMALES E INFORMALES DE LA TRAGEDIA DE MESA REDONDA 2001 -“ADSITMR”**, representada por la Sra. Carmela Urriburu Guzmán de Gabriel, en su condición de presidenta (en adelante “la asociación”), solicita la venta directa de “el predio” amparándose en la causal 4) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (normativa derogada); por lo que se colige que su requerimiento se encuentra previsto en la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de DNI de la representante de “la asociación” (foja 4); **b)** copia certificada de la partida 11909848 del Registro de Personas Jurídicas de la O.R de Lima (fojas 5 y 6); **c)** copia certificada de la partida 46674456 del Registro de Predios de la O.R. de Lima (fojas 7 al 14); **d)** declaración jurada de posesión de fecha 08/01/2025 (foja 15); **e)** Constancia de entrega de puestos de fecha 30/05/2007 (foja 16); **f)** plano perimétrico y ubicación, P-01 y U-01, de enero del 2025, suscrito por el Arq. Marco Antonio Tafur Arias (fojas 17 y 18); **g)** Licencias de Funcionamiento y Certificados de Inspección de los puestos comerciales de los asociados emitidos por la Municipalidad Metropolitana de Lima del año 2022 (fojas 19 al 36); **h)** copia de recibo de agua N° S105-0019304133, con Código de Suministro N° 5899183-7 (foja 37); **i)** certificado de posesión de fecha 30/05/2007, emitido por “la asociación” (foja 38); **j)** sello certificación de Libro de Actas de “la asociación” de fecha 06/11/2006, emitida por el Notario Público Renzo Alberti Sierra (foja 39); **k)** copia de acta de asamblea

general extraordinaria de fecha 27/07/2008 (fojas 40 y 41); y, I) Acta suscrita por los poseionarios cediendo la posesión a favor de “la asociación” de fecha 10/01/2025 (fojas 42 al 44).

4. Que, el procedimiento de 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, 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 la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00106-2025/SBN-DGPE-SDDI del 07 de febrero de 2025, en el cual se concluye, entre otros, lo siguiente:

- i) “El predio” se superpone con la propiedad inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 46674456 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima, anotado en el registro SINABIP con CUS N° 26380.
- ii) En el asiento D00002 de la citada partida registral, se declara a “el predio” como bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Directoral Nacional N° 1025/INC de fecha 29/10/2002. No obstante, mediante Resolución Viceministerial N° 000042-2022-VMPCIC/MC de fecha 15/02/2022 (acto no inscrito), se resuelve RETIRAR la condición de Monumento Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de “el predio”, precisando que lo dispuesto no exime a los propietarios, poseedores o interesados del inmueble, de contar con la autorización del MINCUL para la ejecución de cualquier obra de edificación proyectada en el mismo.
- iii) Se encuentra afectado por procesos judiciales, signados en los siguientes legajos: Legajo N° 017-2009 (Expediente Judicial N.° 15573-2004, proceso judicial penal por usurpación contra la Sra. Gregoria García Poma y otros), y Legajo N° 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.
- iv) De la consulta al visor del Instituto Metropolitano de la Planificación, zonificación urbana y clasificación del suelo de Lima Metropolitana, recae en zona de tratamiento especial 2 (ZTE-2).
- v) De las imágenes satelitales en la línea del tiempo desde antes del año 2010 se observa que “el predio” se encontraría ocupado, situación que se desprende también de la Ficha Técnica N° 0188-2007/SBN-GO-JAR, del **27/04/2007 (Inspección de fecha 27/04/2007)** que entre otros aspectos se lee: *En el terreno viene funcionando una galería con alrededor de 250 stands construidos con estructuras de fierro, en regular estado de conservación. Viene siendo ocupado por comerciantes que dicen integrar las siguientes asociaciones: 1. Asociación de damnificados de mesa redonda y trabajadores del comercio informal del mercado de Lima, cuya presidenta es la Sra. Gregoria García Poma. 2.*

Asociación unificada de damnificados del 29 de diciembre mesa redonda, su presidenta es la Sra. Martha de la Cruz de Velarde. 3. Asociación de damnificados, deudos, quemados y siniestrados, su presidenta la Sra. Angelica Aurora Aliaga Aliaga.

vi) En la imagen satelital de fecha 02/03/2024, se aprecia que “el predio” se encuentra ocupado, por stands construidos de fierro y una construcción de dos pisos, distribuidos de manera ordenada y dedicados al comercio por sus ocupantes, se encuentra en el centro histórico de Lima.

10. Que, de acuerdo a lo señalado en párrafo anterior; “el predio” es un bien de dominio privado del Estado, además sobre la partida registral N° 46674456 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima, se inscribió la condición de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, la misma que fue retirada mediante la Resolución Viceministerial N° 000042-2022-VMPCIC/MC de fecha 15/02/2022. En tal sentido, corresponde que esta Subdirección continúe con la evaluación de la solicitud de venta directa en mérito a la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, que invoca “la asociación”, 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”).

11. Que, al respecto conforme se desprende de la Ficha Técnica N° 0188-2007/SBN-GO-JAR que, “el predio” se encontraba ocupado por la Asociación de damnificados de mesa redonda y trabajadores del comercio informal del cercado de Lima, la Asociación unificada de damnificados del 29 de diciembre mesa redonda, y la **Asociación de damnificados, deudos, quemados y siniestrados**, representada por **Angelica Aliaga Aliaga**, la que presuntamente sería “la Asociación”, por lo que se colige que al 2007 “la asociación” no era la única poseionaria de “el predio”. Sin perjuicio de lo mencionado, se procedió con la revisión de la partida registral N° 11909848 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, verificando que, “la Asociación” se constituyó por Escritura Pública del **24/07/2006**, conformando el primer consejo directivo ese mismo año por la señora Angelica Aliaga Aliaga en su calidad de presidenta (vigente al momento de la inspección), siendo sustituida recién en el año 2008 por la señora Carmela Urriburu Guzmán de Gabriel (actual presidenta) posterior a la inspección al “predio”. En consecuencia, se advierte que, la asociación señalada en la referida Ficha Técnica del año 2007 es la misma que “la Asociación”.

12. Que, por otro lado, a efectos de obtener mayor información sobre la situación físico – temporal de “el predio” se recurrió a la información recabada en campo en el año 2018 registrada por profesionales de la Subdirección de Supervisión en la Ficha Técnica relacionada con el CUS 26380 (Ficha N° 1259-2018/SBN-DGPE-SDS), estableciendo en esta que “el predio” se encuentra ocupado en su totalidad por establecimientos comerciales, estando parcialmente ocupado por el señor Miguel Ángel Vargas Carquín en un aproximado de 4,72% de “el predio”, 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. Adicionalmente, se colige de la lectura de la referida ficha técnica que no fue posible determinar si todos los socios de las asociaciones llegan a ocupar los más de 200 stands existentes.

13. Que, en tal sentido, de lo expuesto en el décimo considerando, se colige que “la Asociación” **no ocupa la totalidad de “el predio”**, en la medida que de acuerdo a las Fichas Técnicas 0188-2007/SBNGO-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 Asociación”, así como, de la Asociación de Damnificados de Mesa Redonda y Trabajadores del Comercio Informal del Cercado de Lima (ASTRACIM), Asociación de Deudos y Huérfanos del Incendio de la Tragedia de Mesa Redonda y el señor Miguel Ángel Vargas Carquín, quienes además han manifestado encontrarse en posesión de “el predio” conforme consta en las S.I Nros. 31234-2019, 37548-2019, 27163-2021, 31476-2021, entre otras, que constituyen antecedentes administrativos referentes a “el predio”, advertidos a través del aplicativo SINABIP y el Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia; 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”.

14. Que, de acuerdo a lo expuesto en décimo segundo 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.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la asociación” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

16. 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, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00088-2025/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0217-2025/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE DAMINIFICADOS, DEUDOS, QUEMADOS, SINIESTRADOS Y COMERCIANTES FORMALES E INFORMALES DE LA TRAGEDIA DE MESA REDONDA 2001 – “ADSITMR”**, representada por la Sra. Carmela Urriburu Guzmán de Gabriel en su condición de presidenta, por los fundamentos 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 presente expediente, 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° SDDI.1.1.6

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI