



## **RESOLUCIÓN N° 1111-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de noviembre de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 948-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ZONA I AA.HH.TÚPAC AMARU - ATE**, representado por su presidente David Remigio Chuquitay Mayhuire, mediante la cual solicita la venta directa de un área de 6 770,93 m<sup>2</sup>, ubicada en Valle de Túpac Amaru, en el distrito de Ate, 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, 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, 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, (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 setiembre de 2019 (S.I. N° 29031-2019), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ZONA I AA.HH.TÚPAC AMARU - ATE**, representado por su presidente David Remigio Chuquitay Mayhuire, (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su DNI (fojas 05); **b)** copia simple de la partida registral N° 13252264 en el Registro de Asociaciones de la Zona Registral IX -Sede Lima (fojas 06); **c)** copia simple de constitución de "la Asociación" (fojas 08); **d)** copia simple de la escritura pública de compra venta e independización del 18 de marzo de 2016 (fojas 31); **e)** copia simple del Oficio N° 3763-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2018, emitido por esta Subdirección (fojas 36); y, **f)** copia simple del Plano de Trazado y Lotización, contenido en el Oficio citado en el literal que antecede (fojas 37).





4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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").

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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.

6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.



7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

8. Que, mediante escrito presentado el 07 de octubre de 2019 (S.I N° 32946-2019), "la Asociación" remite copia del Informe Preliminar N° 1200-2018/SBN-DGPE-SDDI emitido en octubre de 2018 por esta Subdirección (fojas 39) y copia del plano perimétrico – TL-01 del área de 12,602,97 m<sup>2</sup>, que abarca "el predio"(fojas 40)

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 1193-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2019 (fojas 41) en el que se determinó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: i) "la Asociación" no presenta documentación técnica referida a "el predio", sin embargo mediante S.I N° 32946-2019 adjunta copia simple del plano perimétrico de un área de 12 602,97 m<sup>2</sup>, que involucra a "el predio" y que sirvió de sustento para emitir el Informe Preliminar N° 1200-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2018, como parte de la evaluación de la S.I N° 33052-2018; en el que se determinó que 5 821,91 m<sup>2</sup> se encuentra parcialmente dentro del ámbito de mayor extensión del predio inscrito a favor de la Comunidad Campesina COLLANAC sector A y el área de 6 770,93 m<sup>2</sup> se encuentra sin inscripción registral; ii) se procedió a reconstruir el diagnóstico realizado sobre la base del área de 12 602,97 m<sup>2</sup>, y con la información referencial de la Base Gráfica Sunarp, se obtuvo un área de 5 827,99 m<sup>2</sup> que recae sobre ámbito de la Comunidad Campesina de Collanac y el área restante de 6 775,01 m<sup>2</sup>, ambas áreas difieren de las señaladas en el Informe Preliminar citado en el ítem i, razón por la cual en el presente Informe se considerará el área de 6 775,01 del cual no se tiene antecedente gráfico; iii) revisada la información de la Base Gráfica





## **RESOLUCIÓN N° 1111-2019/SBN-DGPE-SDDI**

Sunarp, que se tiene en esta Superintendencia a manera de consulta se verifica que “el predio” se ubica en zona sin inscripción registral; iv) consultada la información publicada en la página Web del Ministerio de Cultura, se advierte que “el predio” se encuentra totalmente superpuesto con la zona arqueológica Monumental Puruchuco -Huaquerones y Puruchuco -Huaquerones sector 2, sin embargo de la consulta efectuada en el aplicativo SIGDA del Ministerio de Cultura, se advierte que en dicho ámbito se tienen las zonas arqueológicas Puruchuco -Huaquerones sector 1,2 y 3; por lo que resulte pertinente recomendar que se efectúe la consulta al Ministerio de Cultura, a fin de determinar si la superposición es total; y v) “el predio” se encuentra en ladera de cerro, mostrando además ocupación incipiente posterior a la imagen satelital del 03 de abril de 2015 y anterior al 12 de marzo de 2016.



10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48<sup>o1</sup> de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”.



11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y de volver a presentar su solicitud, deberá previamente consultarse al Ministerio de Cultura a fin de determinar la superposición total con zonas arqueológicas, las que a su vez constituyen Patrimonio Cultural de la Nación, bienes de dominio público que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles; de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21<sup>o</sup> de la Constitución de 1993<sup>2</sup>, concordado con el segundo párrafo del artículo 5<sup>o3</sup> y el numeral 6.1) de su artículo 6<sup>o4</sup> de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.



12. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que evalúe conforme a sus atribuciones la incorporación de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, de conformidad con el literal j) del artículo 46<sup>o</sup> del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

<sup>1</sup> Artículo 48°.-

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 (...)

<sup>2</sup> Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

<sup>3</sup> Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.

<sup>4</sup> Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde a esta Subdirección, evaluar los documentos presentados por "el administrado".

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 1309-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1344 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2019.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ZONA I AA.HH.TÚPAC AMARU - ATE**, representado por su presidente David Remigio Chuquitay Mayhuire, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

POI 20.1.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES