



RESOLUCIÓN N° 1305-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 578-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR HIJOS DE CHOQUE**, representada por Daniel Roberto Sánchez Alva, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de **90 300,94 m²**, ubicado a la altura del km. 30 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Puente Piedra, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 27 de junio de 2018 (S.I. N° 23905-2018), la **AGRUPACIÓN FAMILIAR HIJOS DE CHOQUE**, representado por Daniel Roberto Sánchez Alva (en adelante "la administrada"), solicitó la venta directa de "el predio", alegando el ejercicio de posesión en "el predio" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez en marzo de 2015 (fojas 3); **b)** copia simple del testimonio de constitución de la Asociación denominada Agrupación Familiar Hijos de Choque – Puente Piedra (fojas 7); **c)** copia simple de la partida registral N° 13632228 del Registro de personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 14); **d)** copia simple de los recibos de pago de impuesto predial correspondiente a los años 2012 y 2013 emitido por la Sub Gerencia de tesorería de la Municipalidad distrital de Carabayllo (fojas



19 y 20); **e)** copia simple de la solicitud de constancia de posesión presentada ante la Municipalidad distrital de Puente Piedra el 16 de diciembre de 2016 (fojas 21 y 22); **f)** copia simple del Estado de Cuenta Corriente de Tributos por concepto de deuda del impuesto predial años 2012, 2013, 2014, 2015, 2016; a la fecha 20 de setiembre de 2016 (Fojas 23); **g)** copia simple de los recibos de pago del impuesto predial correspondiente a los años 2013, 2014, 2015, 2016; del 27 de setiembre de 2018 (fojas 24 – 27); **h)** copia simple del Impuesto Predial – declaración jurada de autoevaluó año 2011 y 2016 del 20 de setiembre de 2016 (fojas 28 – 31); **i)** copia simple de la solicitud de constancia de posesión presentada ante la Municipalidad distrital de Puente Piedra (fojas 32 – 51); **j)** copia simple del recibo de pago de impuesto predial correspondiente al año 2017, emitido por la Sub Gerencia de tesorería de la Municipalidad distrital de Puente Piedra (fojas 52); **k)** copia simple del recibo de pago de arbitrios correspondiente a los años 2017, 2016, 2014; emitidos por la Sub Gerencia de tesorería de la Municipalidad distrital de Puente Piedra (fojas 53, 54 y 61); **l)** copia simple de los recibos de pago de impuesto predial correspondiente a los años 2016, 2017, 2015, 2014, 2013, 2018; emitidos por la Sub Gerencia de tesorería de la Municipalidad distrital de Puente Piedra (fojas 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70); **m)** copia simple de la resolución N° 151-2009/SBN-GO-JAR, del 23 de julio de 2009 (fojas 101); **n)** copia simple de las constancias de posesión de los asociados emitidas por la Municipalidad distrital de Puente Piedra el año 2017 (fojas 103 al 151); **o)** copia simple de la Carta Notarial de fecha 11 de agosto de 2016 (fojas 155); **p)** copia simple de Oficio N° 049-2017-PPM/MDC de fecha 26.06.2017 (fojas 156); **q)** copia simple de Informe N° 0714-2014/SCHU/GDUR/MDC de fecha 16 de abril de 2014 (fojas 157); **r)** copia simple de la Carta N° 0598-2015/GPV-MDPP del 28 de noviembre de 2015 (fojas 158); **s)** copia simple de Certificado de Jurisdicción N° 029-2014/SGCPU-GDUE-MDPP del 10 de diciembre de 2014 (fojas 159); **t)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 1548-2015/GDV-MDPP del 28 de noviembre de 2015 (fojas 162); **u)** copia simple de la Resolución de Subgerencia N° 252-2016/SGCSPU-GDU-MDPP del 29 de noviembre de 2016 (fojas 165); **v)** copia simple del registro de padrón de socios (fojas 175 al 234); **w)** impresiones de tomas fotográficas (fojas 235 al 263); **y, v)** copia simple del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN y la Municipalidad distrital de Carabayllo, para la protección y cautela de los terrenos de propiedad estatal (fojas 264 al 267).

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, 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.

6. 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





RESOLUCIÓN N° 1305-2019/SBN-DGPE-SDDI

complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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 de éste; y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, mediante el escrito presentado el 17 de agosto del 2018 (S.I. N° 30510-2018) (fojas 268) el representante de "la administrada" solicita el desistimiento y la devolución de los documentos anexados a la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución. En atención a lo solicitado, con Oficio N° 1976-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto del 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 269) se le indicó que, no cuenta con facultades expresas para desistirse de un procedimiento, por lo que deberá presentar un poder especial que lo autorice, razón por la que se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", en virtud al numeral 143.4 del T.U.O. de la Ley N° 27444.

9. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 24 de agosto del 2018, en el domicilio indicado por "la administrada" en el escrito señalado en el considerando anterior, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación – Características del Domicilio: Fachada: color melón, N° de Pisos: 4) (fojas 270), en la medida que en la primera visita realizada el 23 de agosto de 2018, no se encontró a "la administrada" u otra persona, razón por la cual se tiene que "la administrada" fue válidamente notificada de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5 del artículo 21° de la Ley N° 27444. En ese sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el 12 de setiembre de 2018.

10. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 271) "la administrada" no cumplió con subsanar la observación advertida en "el Oficio," dentro del plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose tenerse por no presentado su desistimiento, debiéndose continuar con la etapa de calificación formal del presente procedimiento.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por "la administrada", emitiéndose el Informe Preliminar N.° 1600-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2019 (fojas



276) que complementa el Informe Preliminar 599-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de mayo de 2019 (fojas 272), mediante el cual, se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 12372103 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N° 51115; ii) 85 807,79 m² (que representa el 95.02 % de "el predio") se superpone con el Sitio Arqueológico "San Pedro de Choque", declarado como Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Directoral Nacional N° 990/INC-2001 de fecha 04.10.2001; y, iii) el área restante de 4 493,15 m² (4.98% del total) ubicada en las faldas del Cerro Choque, cuenta con ocupaciones datan del año 2016-2017, tal como se muestra en las imágenes consultadas del aplicativo Google Earth.

12. Que, estando a lo expuesto en el considerando precedente 85 807,79 m² (que representa el 95.02 % de "el predio") se superpone con el sitio Arqueológico "San Pedro de Choque", declarado como Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Directoral Nacional N° 990/INC-2001 de fecha 04 octubre de 2001, bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21 de la Constitución de 1993¹, concordado con el segundo párrafo del artículo 5² y el numeral 6.1) de su artículo 6³ de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; razón por la cual, la pretensión de "la administrada" respecto a dicha área debe ser declarada improcedente.

13. Que, en relación al área de 4 493,15 m² (4.98% de "el predio") según las imágenes satelitales de Google Earth⁴ ha quedado determinado que su ocupación data desde el 2016 – 2017, lo que a su vez es corroborado con la información obtenida de la búsqueda en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP, en el que se ubicó la Ficha Técnica N.º 2458-2017/SBN-DGPE-SDS (fojas 279), que contiene la inspección técnica realizada en el área de mayor extensión sobre la cual se superpone la citada área, por profesionales de la Subdirección de Supervisión, advirtiéndose, entre otros que, se encuentra ocupado por la Agrupación familiar monte de Sinaí de San Pedro de choque y la Agrupación familiar Hijos de Choque – Puente Piedra siendo su ocupación según sus habitantes aproximadamente desde hace 2 ó 3 años.

14. Que, en atención a lo señalado en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución, ha quedado determinado que "la administrada" en relación al ejercicio de posesión alegado respecto del área de 4 493,15 m² (4.98% de "el predio") no cumple con acreditar el ejercicio de posesión en la citada área con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, requisito para proceder a una venta directa por las causal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento", motivo por el cual deviene en improcedente dicho extremo.

15. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de "la administrada", no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos para la compraventa directa por alguna de las causales de posesión, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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.

¹ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ En virtud del numeral 6.4 de "la Directiva N° 006-2014/SBN", esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1305-2019/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1521-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1580-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR HIJOS DE CHOQUE**, representado por Daniel Roberto Sánchez Alva, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 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