



RESOLUCIÓN N° 0759-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de noviembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 337-2016/SBNSDDI mediante el cual tramita el procedimiento de **VENTA DIRECTA** a favor de la sociedad conyugal conformada por **HIPÓLITO AGUILAR ALIAGA** y **RAQUEL SAMÁN MUJICA DE AGUILAR** del predio de 2 646.00 m² ubicado a la altura del Km 47+500 de la carretera Panamericana Norte (variante de Pasamayo), distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima inscrito a nombre del Estado en la Partida Registral N° 13910491 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 108625, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley") y el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante 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, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 8 de abril de 2016 (S.I. N° 08750-2016) la sociedad conyugal conformada por **HIPÓLITO AGUILAR ALIAGA** y **RAQUEL SAMÁN MUJICA DE AGUILAR** (en adelante "los administrados") solicita la venta directa del área de 2 646.00 m² ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima inscrito en la partida registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (en adelante "la partida matriz") en mérito del literal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, presenta entre otros, los documentos siguientes: a) copia legalizada de la Declaración Jurada de Autovaluo HR - PU y los recibos de pago emitidos por la Municipalidad Distrital de Ancón de los años 2004, 2005; 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, b) copia legalizada de la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 11 de diciembre de



2002; c) copia legalizada de la Constancia de Jurisdicción de la Municipalidad Distrital de Ancón del 17 de diciembre de 2002; d) copia legalizada de la Constancia de Posesión del 17 de diciembre de 2002 emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón; e) memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Luis Salas Castro; f) plano perimétrico y localización del 6 de abril de 2016 suscrito por el arquitecto Luis Salas Castro; g) plano de ubicación y localización del 6 de abril de 2016 suscrito por el arquitecto Luis Salas Castro.

4. Que, la disposición de predios de propiedad del Estado se encuentra regulada por "el Reglamento", en donde se establecen las diversas formas de disposición de predios, entre ellas la venta directa de estos, estableciéndose en su artículo 74° que "los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa".

5. Que, los supuestos en los cuales procede la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares se encuentran establecidos taxativamente en el artículo 77° de "el Reglamento"; razón por la cual, la venta directa es posible solo si se acredita el cumplimiento de alguna de las causales que allí se señalan, siendo el valor de venta el que resulte de la tasación comercial del predio.

6. Que, mediante Informe de Brigada N° 1117-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2016 se procedió a calificar la documentación técnica remitida concluyéndose sobre "el predio" entre otros, lo siguiente: a) Parcialmente con 2 420, 26 m² (92,00 %) en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 93563 y el saldo de área de 210.43 m² (8,0%) en ámbito de la vía existente denominada Calle Melgar; b) Visualizado "el predio" en el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, del INGEMMET) éste se encuentra, totalmente en ámbito de la concesión Minera denominada "DON PANCHO I" cuyo titular referencial es S.M.R.L. Don Pancho de Lima, signado con código N° 110225551X01 en estado extinguido, c) de la Base Grafica de Procesos Judiciales se verifica que "el predio" recae totalmente en área de proceso 7 843 097, 48 m² de Prescripción Adquisitiva seguido por la Asociación de Vivienda Villas de Ancón, Sub Lote "A", mediante expediente 06928-2015, y que a la fecha del presente informe no se conoce su estado actual.

7. Que, mediante los Oficios N° 2218 y 2885-2016/SBN-DGPE-SDDI de 4 de octubre y 29 de noviembre de 2016 se solicitó a la Municipalidad Distrital de Ancón (en adelante "la Municipalidad") indique si la copia certificada del recibo de pago N° 11136 y 0008151-05 así como las Constancias de Posesión del 11 y 17 de diciembre de 20012 corresponde a "el predio". Cabe señalar que a través del Oficio N° 2283-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2017 se hizo de conocimiento de "los administrados" la comunicación remitida a "la Municipalidad".

8. Que, a través del Oficio N° 353-2016-SG/MDA presentado el 1 de diciembre de 2016 (S.I. N° 33379-2016) "la Municipalidad" da respuesta a lo solicitado y remite el Informe Técnico N° 283-2016-MDS/GDU/SGUCHU/MROSAS del 22 de noviembre de 2016 donde indica que se ha ubicado los recibos del impuesto predial pagados a nombre del señor Hipólito Aguilar Aliaga con Código de Contribuyente N° 0011817 y afectos al predio ubicado en la Asociación de Comerciantes Micro y Medianos Empresarios Pro – Parque Industrial de Ancón (Acompia Mz Q5 – Lote 01).

9. Que, mediante Memorando N° 1602-2016/SBN-PP del 12 de diciembre de 2016 la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informa que sobre el área de 2 646.00 m² que forma parte de un predio de mayor extensión recae el proceso judicial de prescripción adquisitiva ante el 26° Juzgado Civil de Lima cuyo demandante es la Asociación Pro Vivienda las Villas de Ancón en contra de esta Superintendencia (Expediente N° 6928-2015).

10. Que, mediante Oficio N° 2949-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de diciembre de 2016 se solicitó a "los administrados" nueva documentación técnica donde se excluya el área superpuesta con el ámbito de la vía existente denominada calle Melgar, además, se hizo de conocimiento el proceso judicial descrito en el noveno considerando de la presente Resolución, otorgándose un



RESOLUCIÓN N° 0759-2017/SBN-DGPE-SDDI

plazo de quince (15) días hábiles más el término a la distancia de un (1) día hábil computados a partir del día siguiente de la notificación, para la subsanación correspondiente.

11. Que, mediante escrito presentado el 5 de enero de 2017 (S.I. N° 00428-2017) "los administrados" dan respuesta a lo solicitado y remite: a) el plano de localización suscrito por el arquitecto Luis Salas Castro; b) la memoria descriptiva suscrito por el arquitecto Luis Salas Castro.



12. Que, mediante Informe de Brigada N° 59-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2017 se procedió a evaluar la documentación técnica remitida concluyéndose que "el predio" no se encuentra superpuesto sobre el ámbito de la vía existente denominada calle Melgar en tanto se encuentra inscrito en su totalidad en la partida registral N° 13534124 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 93563.



13. Que, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica a "el predio" el 15 de febrero de 2017 quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0042-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2017 en el que se constató:

"LA PRESENTE FICHA SE ELABORÓ EN BASE A LA INSPECCIÓN DE CAMPO REALIZADA EL DÍA 15-02-2017. EL PREDIO SE ENCUENTRA UBICADO EN LA INTERSECCIÓN DE LA CALLE MELGAR Y AV. 06 DE NOVIEMBRE, DENOMINADO PARCELA Q5 LOTE 01. FORMA PARTE DE UN PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN CON PARTIDA N° 13534125 (CUS 95356). ES UN TERRENO ARENOSO, PLANO Y UBICADO EN ÁREA URBANA EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN. EL PREDIO DE UN ÁREA DE 2646,00 M2. SE ENCUENTRA TOTALMENTE CERCADO CON MUROS DE LADRILLO Y COLUMNAS DE CONCRETO DE APROX. 3.50 METROS DE ALTURA, QUE IMPIDEN EL ACCESO A TERCEROS, SIENDO CUSTODIADO POR EL SEÑOR HIPÓLITO AGUILAR ALIAGA Y RAQUEL SAMÁN MUJICA. EL INGRESO ES POR UN PORTÓN METÁLICO POR LA AV. 6 DE NOVIEMBRE. AL INTERIOR DEL PREDIO EN APROX. 30% DEL ÁREA, EXISTE UNA EDIFICACIÓN A MODO DE NAVE INDUSTRIAL, TECHADA CON ESTRUCTURA METÁLICA Y CALAMINA, EN LA CUAL DESARROLLA UNA ACTIVIDAD INDUSTRIAL. EN EL RESTO DE ÁREA NO SE DESARROLLA ACTIVIDAD. EL PREDIO NO CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS."



14. Que, mediante Memorandum N° 0079-2017/SBN del 29 de marzo de 2017 el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorga su conformidad al procedimiento de venta directa de "el predio".

15. Que, como parte del procedimiento se procedió a independizar el área de 2 646.00 m² de "la partida matriz" quedando inscrita a favor del Estado Partida Registral N° 13910491 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 108625.

16. Que, de conformidad con el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" dispone lo siguiente:

*"Artículo 77 - De las causales para la venta directa
Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:*

(...)

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.

17. Que, la referida causal se encuentra compuesta por la suma de dos elementos: 1) documentos que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 y 2) área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión:

a) **Documentos que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010**

A través de la copia legalizada de la Constancia de Posesión del 11 de diciembre de 2002, la Constancia de Posesión del 17 de diciembre de 2002, el Impuesto Predial de los años 2004 y 2005, el recibo de pago del año 2004 con fecha de cancelación el 3 de septiembre de 2004 y el recibo de pago del año 2005 con fecha de cancelación el 21 de junio de 2005 emitidos todos por la Municipalidad Distrital de Ancón se demuestra que “los administrados” tienen la antigüedad de posesión requerida para la causal invocada; en consecuencia, **ha quedado acreditado el primer elemento.**

b) **Área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión.**

De la inspección ocular inopinada llevada a cabo el 15 de febrero de 2017 quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0042-2017/SBN-DGPE-SDDI se constató que “el predio” se encuentra delimitado y cercado en su totalidad con material noble, restringiendo el acceso de terceros, encontrándose bajo el control y administración de “los administrados” en consecuencia, **el segundo elemento queda acreditado.**

18. Que, en virtud de lo expuesto ha quedado demostrado que “los administrados” realiza efectivamente actividad posesoria en “el predio” la cual incluye la protección, custodia y conservación del mismo encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente de tal forma que restringe el acceso de manera efectiva de terceros con lo cual se verificó el cumplimiento de la causal prevista en el literal d) del artículo 77 de “el Reglamento”.

19. Que, mediante escrito presentado el 13 de octubre de 2017 (S.I. N° 35852-2017) la Empresa Tasadora TAFISAC, representado por María Muro Ames, remite el Informe de Tasación Comercial (476-2017) de un Inmueble Urbano del 11 de septiembre de 2017 con el cual se determinó el valor comercial de “el predio” cuyo monto asciende a la suma de **US\$ 157 569.30 (ciento cincuenta y siete mil quinientos sesenta y nueve con 30/100 dólares americanos).**

20. Que, en cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 78 y 78-B de “el Reglamento”, el 16 de octubre de 2017 se efectuó la publicación del aviso que publicita el procedimiento de venta directa de “el predio” en la página web de esta Superintendencia, 20 de octubre de 2017 en el Diario Oficial El Peruano y en el diario La República el 23 de octubre de 2017 con la finalidad de que cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el predio formule su oposición debidamente sustentada, y de que cualquier interesado pudiese presentar su propuesta de compra mejorando el valor de venta adjuntando una carta fianza de fiel cumplimiento de oferta por el 10% (diez por ciento) de su valor; en ambos casos, dentro del plazo de 10 (diez) días hábiles de efectuada la última publicación, esto es, el 21 de julio de 2017.

21. Que, mediante Memorando N° 3671-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2017 se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante “UTD”) indique si es que se ha presentado oposiciones al procedimiento de venta directa. A través del Memorando N° 2697-



RESOLUCIÓN N° 0759-2017/SBN-DGPE-SDDI

2017/SBN-SG-UTD del 13 de noviembre de 2017 "UTD" indica que no se han presentado oposiciones.

22. Que, el precio de venta de "el predio", deberá ser pagado íntegramente por "los administrados" dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. Siendo que el precio ha sido establecido en moneda extranjera, el depósito que realice deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a este, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

23. Que, en caso desee cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de "el predio", así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por el 20% del precio de venta, como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa al adjudicatario, en caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430° del Código Civil, quedando como indemnización a favor de la SBN, el 10% del precio de venta. Dicha indemnización se cobra del cheque de gerencia entregado o depósito efectuado como adelanto, devolviendo la diferencia al ex comprador, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso.

24. Que, en caso que "los administrados" no comunique acogerse a la forma de pago prevista en el considerando precedente y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la aprobación de la presente venta, y se dispondrá la recuperación de "el predio" y su posterior venta por subasta pública, de conformidad con lo dispuesto en la Octava Disposición Complementaria de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

25. Que, estando a lo expuesto, resulta procedente aprobar la venta directa de "el predio" por causal de posesión contemplada en el literal d) del artículo 77° del "Reglamento", a favor de "los administrados".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, el Informe Técnico Legal N° 936-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Aprobar la **VENTA DIRECTA** a favor de **HIPÓLITO AGUILAR ALIAGA** y **RAQUEL SAMÁN MUJICA DE AGUILAR** del predio de 2 646.00 m² ubicado a la altura del Km



47+500 de la carretera Panamericana Norte (variante de Pasamayo), distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima inscrito a nombre del Estado en la Partida Registral N° 13910491 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 108625 al precio de **US\$ 157 569.30 (ciento cincuenta y siete mil quinientos sesenta y nueve con 30/100 dólares americanos)** suma que deberá ser cancelada por en el plazo de 30 (treinta) días hábiles a partir de la notificación de la presente Resolución.

Artículo 2°. Los ingresos que se obtengan de la compraventa del predio constituirán recursos del Tesoro Público y de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en un 70% y 30%, respectivamente, una vez deducidos los gastos operativos y administrativos.



Artículo 3°. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, otorgará la respectiva Escritura Pública de compraventa a favor de **HIPÓLITO AGUILAR ALIAGA y RAQUEL SAMÁN MUJICA DE AGUILAR** una vez cancelado el precio.

Regístrese y comuníquese.



Maria del Pilar Pineda Flores

ASOC. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES