



RESOLUCIÓN N°

133-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 605-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **HIPOLITO AGUILAR ALIAGA y RAQUEL SAMAN MUJICA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 635,55 m² que forma parte de un predio inscrito a favor del Estado en la Partida N° 12561823 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima, ubicado a la altura del Km. 46+500 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, y CUS N° 58048, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, 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 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 16 de septiembre de 2015 (S.I. N° 21727-2015), Hipolito Aguilar Aliaga y Raquel Saman Mujica (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio”, por la causal “d” del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan los documentos siguientes: **1)** copia simple de los documentos nacionales de identidad de “los administrados” (fojas 4 y 5); **2)** copia literal de la



partida N° 12561823 (fojas 7); **3)** memoria descriptiva sin fecha, correspondiente a “el predio” (fojas 9); **4)** CD – archivo digital (fojas 11); **5)** plano de ubicación - localización correspondiente a “el predio”, de Septiembre 2015 (fojas 12); **6)** plano perimétrico y localización correspondiente a “el predio”, de Septiembre 2015 (fojas 13); **7)** copia legalizada de la Minuta elevada a Escritura Pública el 23 de abril de 2004 (fojas 14); **8)** copias legalizadas de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU) presentados el 23 de agosto de 2004, ante la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 16 al 17); **9)** copia legalizada del recibo de pago N° 0000011136, cancelado el 3 de Septiembre de 2004, por concepto de impuesto predial correspondiente al año 2004 (fojas 18); **10)** copia legalizada del Estado de cuenta corriente correspondiente al periodo 1998-2004 (fojas 19); **11)** copia legalizada del recibo de pago N° 0008151-05, cancelado el 21 de junio de 2005, por concepto de impuesto predial correspondiente al año 2005 (fojas 20); **12)** copia legalizada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU) correspondiente al año 2005 (fojas 21 y 22); **13)** copias legalizadas de las Constancias de posesión del 11 y 17 de diciembre de 2002, otorgadas por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 23); **14)** copia legalizada de documento expedido el 20 de diciembre de 2002, que autoriza la construcción de cerco perimétrico del área correspondiente a Hipólito Aguilar Aliaga y Sra. (fojas 25); y, **15)** copia legalizada de la constancia de jurisdicción correspondiente a “el predio”, expedida el 17 de diciembre de 2002 por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 26).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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).

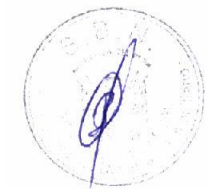
5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/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 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, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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 bienes de su propiedad.

8. Que, 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.

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.





RESOLUCIÓN N° 133-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1455-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2015 (fojas 27), según el cual se concluyó respecto de “el predio”, lo siguiente:

(...)

4.1 El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado: gráficamente representa un área de 2,635.55 m² (**99.64 %**), que se superpone gráficamente dentro de un predio de mayor extensión, inscrito en la partida registral N° 12561823, del registro de predios del Lima, a favor del Estado, con SINABIP N° 17574-Lima (CUS 58048), con un área grafica de 15,424.72 m². El área restante 9.60 m². (**0.36 %**) con el área correspondientes a vías públicas.

4.2 El predio materia de venta directa se encuentra en zonificación RDM (Zona Residencial Densidad Media), de acuerdo al plano de Zonificación del distrito de Ancón (área de tratamiento normativo I y IV) elaborado por el Instituto Metropolitano de Planificación, aprobado con Ordenanza Municipal N° 1018-MML de fecha 11- 07-2007 (plano que obra en la base de datos de la SBN).

4.3 Según imágenes referenciales del Google Earth, en la imagen del año 2003, no se observa ocupación del predio, en la imagen del 2010 se observa el terreno cercado, en la imagen del año 2015 se observa la ocupación del predio cercado más una construcción de 720.00 m² de área techada.

(...)

12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución, se requirió a “los administrados” mediante el Oficio N° 2116-2015/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2015 (fojas 31), señalando –entre otros- que se le otorga el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, contados a partir del día siguiente de recibido el oficio, a efectos de que subsane lo siguiente: **i)** corregir la documentación técnica excluyendo el área de 9.60 m² (0.36% del área total de “el predio”) que se superpone con área de vías, presentando para ello Planos perimétrico y de Ubicación, y Memoria descriptiva; y, **ii)** presente mayor documentación que acredite la posesión con una antigüedad mayor a cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010, adjuntando cualquiera de los documentos señalados en el literal j) del artículo 6.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, los cuales deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.



13. Que, resulta conveniente precisar que el oficio mencionado en el considerando precedente, fue notificado el 11 de noviembre de 2015 (fojas 31), motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 2 de diciembre de 2015.

14. Que, “los administrados” pretenden subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección a través del escrito presentado el 25 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27928-2015), adjuntando la siguiente documentación: **1)** memoria descriptiva sin fecha, correspondiente a “el predio” (fojas 35); **2)** CD – Archivo digital (fojas 37) **3)** plano perimétrico y localización de Noviembre de 2015, correspondiente a “el predio” (fojas 38); **4)** plano de ubicación y localización de Noviembre de 2015, correspondiente a “el predio” (fojas 39); **5)** copia legalizada de la Constancia de Posesión expedida por la Municipalidad Distrital de Ancón, el 11 de diciembre de 2002 (fojas 40); y, **6)** copias legalizadas de la declaración jurada del impuesto predial correspondiente a los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015; y recibos de pago N° 0005832-06, cancelado el 21 de abril de 2006, N° 0009679 y N° 0009680 ambos cancelados el 11 de julio de 2008, N° 011008124 cancelado el 30 de mayo de 2011, N° 010009864 cancelado el 26 de diciembre de 2012, N° 010028608 y N° 010028609 ambos cancelados el 9 de junio de 2014, y N° 020027431 cancelado el 16 de noviembre de 2015 (fojas 41 al 58).

14.1 Respetto de la primera observación

Se advierte que, “los administrados” presentan -entre otros- la siguiente documentación técnica: **i)** memoria descriptiva sin fecha, correspondiente a “el predio”; **ii)** plano perimétrico y localización de Noviembre de 2015, correspondiente a “el predio”; y, **iii)** plano de ubicación y localización de Noviembre de 2015, correspondiente a “el predio”.

Al respecto, esta Subdirección mediante Informe de Brigada N° 1652-2015/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2015, determinó lo siguiente:

“(…)

4.4 Del nuevo polígono presentado se observa lo siguiente:

- **282,71 m²**, que representa el 10.73% de “el predio” se superpone con área de vía pública sobre la avenida 6 de noviembre (los Aparadores).
- **2 353,17 m²**, que representa el 89.27% de “el predio” se superpone con el predio denominado Q5 inscrito a favor del Estado, en la partida N° 12561823 del registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX –Sede Lima, y CUS 58048.

(…)”.

En tal sentido, se concluye que “los administrados” no han subsanado la primera observación.

14.2 Respetto de la segunda observación

Respetto de la documentación que debe adjuntar un administrado que pretenda la venta directa en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, el literal j) del artículo 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” taxativamente enumera aquellos documentos con los cuales se acredita la antigüedad de la posesión en el predio, **así como implícitamente establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste.**

14.2.1 De los documentos descritos en el decimo cuarto considerando de la presente resolución, se advierte que, la constancia de posesión expedida el 11 de diciembre de 2002, por la Municipalidad Distrital de Ancón, corresponde a “el predio”.

Sin perjuicio de ello, cabe precisar que, si bien es cierto las declaraciones juradas del impuesto predial correspondiente a los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010,





RESOLUCIÓN N° 133-2016/SBN-DGPE-SDDI

2011, 2012, 2013, 2014 y 2015, consignan en su contenido a “el predio” denominado Lote 01 de la Manzana Q5; también lo es que, los recibos de pago Nros. 0005832-06, 0009679 N° 0009680, 011008124, 010009864, 010028608, 010028609, y 020027431, señalan a un predio ubicado en el Lote 13 de la Mz. D, Urbanización Pro Lima 2da. Etapa, el cual, no guarda correspondencia indubitable con “el predio”.

14.2.2 De los documentos descritos en el tercer considerando de la presente resolución, se advierte que, las constancias de posesión expedidas el 11 y 17 de diciembre de 2002, por la Municipalidad Distrital de Ancón, acreditan la antigüedad de la posesión y corresponden de manera indubitable a “el predio”.

De todo lo antes señalado, se concluye que, “los administrados” cumplieron con subsanar la segunda observación.

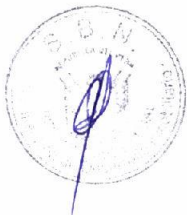
15. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones efectuadas para determinar que “los administrados” no subsanaron con lo requerido por esta Subdirección –como en el caso de autos– en donde se determinó que aquellos únicamente subsanaron una de las dos observaciones advertidas, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio N° 2116-2015/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2015; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

16. Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, 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.

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, la Ley N° 29090; y el Informe Técnico Legal N° 0150-2016-SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **HIPOLITO AGUILAR ALIAGA y RAQUEL SAMAN MUJICA**, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.



SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO: DERIVAR el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.3




ABOG. Carlos Reategul Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES