

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0696-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 052-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **TEODORA CELINDA TRISOLINI MOLINA, GIOVANNI MANUEL TRISOLINI CORDOVA, JACINTO EFRAÍN TRISOLINI MOLINA, TEOBALDO TRISOLINI MOLINA, RUTH CELINA TRISOLINI MOLINA, NATIVIDAD EMMA TRISOLINI MOLINA, JESÚS TADEO TRISOLINI MOLINA Y JOHN TRISOLINI MOLINA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 226,04 m², ubicada 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y 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 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 06 de enero del 2022 (S.I. N° 00210-2022), **TEODORA CELINDA TRISOLINI MOLINA**, por derecho propio, y en representación de **GIOVANNI MANUEL TRISOLINI CORDOVA, JACINTO EFRAÍN TRISOLINI MOLINA, TEOBALDO TRISOLINI MOLINA, RUTH CELINA TRISOLINI MOLINA, NATIVIDAD EMMA TRISOLINI MOLINA, JESÚS TADEO TRISOLINI MOLINA Y JOHN TRISOLINI MOLINA** (en adelante "los administrados") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 01 a 03). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Copia del Documento Nacional de Identidad de Teodora Celinda Trisolini Molina (foja 04); **2)** plano de localización sin rúbrica de profesional técnico (fojas 05 a 06); **3)** copia de copia certificada de la partida registral N° 12159505 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 07 a 09); **4)** copia de plano perimétrico – ubicación N° 0127-2008/SBN-GO-JAD (foja 10); **5)** copia de Oficio N° 11684-2008/SBN-GO-JAD del 26 de noviembre del 2003 (fojas 11 a 12); **6)** copia certificada de partida registral N° 44917017 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 14); **7)** diecisiete (17) tomas fotográficas (fojas 15 a 25); **8)** copia de Multa Administrativa N° 000599 emitida por la Subgerencia de Fiscalización de la Municipalidad Distrital de Ate (foja 26); y, **9)** copia de Oficio del 17 de enero del 2005, cuyo número es ilegible, emitido por la Municipalidad Distrital

de Ate (foja 27).

4. 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.

5. Que, el procedimiento 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”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; 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”).

6. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “los administrados”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00290-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo del 2022 (fojas 28 a 34), complementado con Informe Preliminar N° 00387-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo del 2022 (fojas 40 a 42), en los cuales se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12159505 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 54926.
- ii) De la información geográfica que obra en el SIGRID del CENEPRED, se advierte que “el predio” se encuentra en un ámbito con Riesgo Sísmico – Daño Severo, según el análisis de vulnerabilidad y riesgo antes sismo y tsunamis en zonas urbanas.
- iii) Se descarta superposición de “el predio” con el Sitio Arqueológico Cerro Candela, así como con Patrimonios Culturales, Zonas, Reservas ni otros Sitios Arqueológicos, de acuerdo a la información geográfica obtenida del SIGDA del Ministerio de Cultura.
- iv) De la visualización de las imágenes satelitales Google Earth, en el periodo del 18 de noviembre del 2009 al 03 de noviembre del 2021, se advierte que “el predio” se encuentra en su totalidad cercado con obra civil de carácter permanente que impide el acceso a terceros, que no guarda exacta correspondencia con los linderos registrales.
- v) Contrastado el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana Lurigancho –Chaclacayo y Ate, Área de Tratamiento Normativo I – II – IV aprobado por Ordenanza N° 1099-MML publicada el 12 de diciembre del 2007, se advierte que “el predio” presenta zonificación de Protección de Tratamiento Paisajista – PTP, con prohibición para su ocupación, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los asentamientos humanos, debiendo ser destinados exclusivamente para arborización, recubrimiento vegetal y tratamiento paisajista y de protección y seguridad física; y, asimismo, el plano de zonificación se advierte que para la habilitación y ocupación de áreas ubicadas en laderas de pendiente pronunciada las Municipalidades Distritales deberán exigir Estudios de Seguridad Física.

9. Que, en relación a lo advertido en el ítem ii) del considerando precedente, mediante Oficio N° 00853-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo del 2022 (fojas 35 a 39), esta Subdirección solicitó a la Dirección de Gestión de Procesos del CENEPRED, nos informe si “el predio” se encuentra inmerso en zona declarada de

intangibilidad para vivienda (o si se viene evaluando tal situación), y si se encuentra en zona declarada de riesgo no mitigable. Al respecto, mediante Oficio N° 00385-2022-CENEPRED/DGP-2.0 presentado el 13 de abril del 2022 (S.I. N° 10467-2022), la Secretaría General del CENEPRED trasladó lo informado por la Subdirección de Gestión de la Información de la Dirección de Gestión de Procesos de dicha institución, indicando que habiéndose revisado la base de datos del Sistema de Información para la Gestión de Riesgo de Desastres – SIGRID, se evidenció que “el predio” no se encuentra en zona de riesgo no mitigable.

10. Que, estando a ello, habiéndose determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, mediante Oficio N° 01502-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo del 2022 (fojas 47 a 49) (en adelante “el Oficio 1”), esta Subdirección le informó a “los administrados” el resultado de la calificación formal de su solicitud de venta directa; poniéndole en conocimiento lo advertido respecto de “el predio”, y requiriéndoles lo siguiente: **i)** cumplir con presentar la documentación que sustente la causal invocada (causal 4), debiendo tener en cuenta para ello, lo establecido en el artículo 223.3 de “el Reglamento” y el numeral 6.2 de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” (en lo que corresponda)¹; y, **ii)** presentar una declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189.2° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

11. Que, “el Oficio 1” fue notificado el 19 de mayo del 2022, en la dirección domiciliar indicada en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución (Jr. Los Cipreses N° 40 Urb. Tahuantinsuyo – Ate - Lima) (fojas 50 a 51), razón por la cual se les tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas vencía el 03 de junio del 2022; sin embargo, mediante escrito presentado el 27 de mayo del 2022 (S.I. N° 13972-2022), es decir, dentro del plazo otorgado, “los administrados” solicitaron la ampliación del mismo a fin de cumplir a cabalidad el íntegro de las observaciones contenidas en “el Oficio 1” (fojas 52 a 54).

12. Que, mediante escrito presentado el 31 de mayo del 2022 (S.I. N° 14212-2022) “los administrados” presentan, entre otros, una declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado singada por Teodora Celinda Trisolini Molina, cuya fue legalizada ante notario Roque Alberto Díaz Delgado (fojas 55 a 59).

13. Que, en atención al requerimiento de prórroga descrito en el décimo primer considerando de la presente Resolución, mediante Oficio N° 01872-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de junio del 2022 (fojas 60 a 61) (en adelante “el Oficio 2”), esta Subdirección procedió a otorgar a “los administrados”, excepcionalmente y por única vez, una prórroga por el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 2”, para subsanar la totalidad de las observaciones formuladas mediante “el Oficio 1”; bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

14. Que, “el Oficio 2” fue notificado el 02 de junio del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “los administrados”, según consta en el cargo (foja 62). En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4² del

¹ **6.2 Requisitos para la acreditación de las causales:**

Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 222 del Reglamento y los incisos 3 y 4 del numeral 5.6 de la presente Directiva, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

- Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor de el/la solicitante.
- Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor de el/la solicitante o de sus predecesores.

En caso el/la solicitante sea una persona jurídica con fines de vivienda, adicionalmente, para acreditar la extensión del área ocupada, aquella debe presentar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los/las asociados(as) de la persona jurídica que integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los/las asociados(as) a favor de la persona jurídica para la compraventa directa

² **Artículo 20. Modalidades de notificación**
20.4.

(...)

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.

artículo 20° del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **vencía el 20 de junio del 2022.**

15. Que, mediante escrito presentado el 17 de junio del 2022 (S.I. N° 16045-2022), dentro del término del plazo otorgado, “los administrados” presentan la siguiente documentación con la que pretende subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio 1” (fojas 62 a 63): **1)** copia certificada de Solicitud de Ingreso N° 04022-2005 presentada por Angélica Molina de Trisolini, acompañada de Certificado Catastral (Atención N° 00211550) del 07 de marzo del 2005 emitido por la Oficina Registral de Lima, y de memoria descriptiva y plano perimétrico (64 a 71); **2)** copia de Oficio N° 11064-2008/SBN-GO-JAD del 10 de noviembre del 2008 emitido por el Jefe de Adjudicaciones de la SBN (fojas 72 a 73); **3)** memoria descriptiva y planos de localización – perimétrico y topográfico signados por ingeniero civil Héctor Armando Ore Torres (fojas 74 a 77); **4)** certificado literal de la partida registral N° 12159505 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 78 a 80); y, **5)** copia de plano perimétrico – ubicación N° 0127-2008/SBN-GO-JAD (foja 81).

16. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente Resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “los administrados” han cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio 1”, conforme se detalla a continuación:

Respecto a cumplir con presentar la documentación que sustente la causal invocada (causal 4), debiendo tener en cuenta para ello, lo establecido en el artículo 223.3 de “el Reglamento” y el numeral 6.2 de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” (en lo que corresponda):

“Los administrados” adjuntan copia certificada de Solicitud de Ingreso N° 04022-2005 presentada por Angélica Molina de Trisolini, acompañada de Certificado Catastral (Atención N° 00211550) del 07 de marzo del 2005 emitido por la Oficina Registral de Lima, y de memoria descriptiva y plano perimétrico; sin embargo, corresponde indicar que dicha solicitud y sus documentos adjuntos corresponden a un pedido de primera inscripción de dominio de un área de 1 529,76 m²; por lo que, se colige que no acreditan el ejercicio posesorio sobre “el predio” anterior al 25 de noviembre del 2021, tal como lo detalla el inciso 3 del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

Asimismo, adjuntan copia de Oficio N° 11064-2008/SBN-GO-JAD del 10 de noviembre del 2008 emitido por el Jefe de Adjudicaciones de la SBN con el cual se comunica el resultado de la tasación realizada por la empresa ADBALOREN S.A.C., respecto de un área de 3 226,04 m², ubicada en la ladera del Cerro Candela, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida registral N° 12159505 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; la cual se realizó en virtud de lo dispuesto en el numeral 3.3.4 de la derogada Directiva N° 001-2007/SBN “Procedimiento para la Aprobación de Venta de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad”; no obstante no acredita formalmente el ejercicio posesorio sobre “el predio” anterior al 25 de noviembre del 2021, tal como lo detalla el inciso 3 del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

Por otro lado, adjuntan copia de plano perimétrico – ubicación N° 0127-2008/SBN-GO-JAD y el certificado literal de la partida registral N° 12159505 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; sin embargo, tales documentos se encuentran contenidos en la solicitud presentada por “los administrados” el 06 de enero del 2022 (S.I. N° 00210-2022), tal como se detalla en el tercer considerando de la presente Resolución; y por tanto, fueron considerados en la evaluación formal materializada en “el Oficio”, en cual se coligió que estos no acreditan el ejercicio posesorio sobre “el predio”.

Finalmente, en cuanto a la memoria descriptiva y planos de localización – perimétrico y topográfico signados por ingeniero civil Héctor Armando Ore Torres, corresponde precisar que, estos corresponden a un área de 3 142,99 m², diferente a “el predio”; asimismo, considerando lo evaluado respecto a los documentos subsanatorios indicados en los párrafos precedentes, estos no son documentos idóneos para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión.

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

En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.
(...)

Respecto de presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:

Tal como se desprende el décimo segundo considerando de la presente Resolución, “los administrados”, a través de Teodora Celinda Trisolini Molina, han presentado declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, de acuerdo al numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

En tal sentido se concluye que “los administrados” han subsanado la segunda observación.

17. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “los administrados” no han cumplido con subsanar una de las observaciones realizadas en “el Oficio 1” debiendo, por tanto, declarar inadmisibles sus solicitudes de venta directa, quedando expedito el derecho de “los administrados” de presentar nuevamente la solicitud de venta directa y disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que consentida la presente Resolución.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0563-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0772-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **TEODORA CELINDA TRISOLINI MOLINA, GIOVANNI MANUEL TRISOLINI CORDOVA, JACINTO EFRAÍN TRISOLINI MOLINA, TEOBALDO TRISOLINI MOLINA, RUTH CELINA TRISOLINI MOLINA, NATIVIDAD EMMA TRISOLINI MOLINA, JESÚS TADEO TRISOLINI MOLINA Y JOHN TRISOLINI MOLINA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, 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 y comuníquese.

P.O.I. N° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario