

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0038-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 800-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CECILIA CONSUELO TORRES AMORETTI Y MABEL NICOLASA TORRES AMORETTI** representadas por **GERARDO DORIO TORRES AMORETTI**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA**, respecto del área de 189,60 m², ubicado en la calle Manuel Polo Jiménez N° 695, intersección con el pasaje 3 y falda del cerro de la Urbanización El Agustino en el distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 12 de julio del 2023 (S.I. N° 18142-2023), **CECILIA CONSUELO TORRES AMORETTI Y MABEL NICOLASA TORRES AMORETTI** representadas por **GERARDO DORIO TORRES AMORETTI**, (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, por posesión consolidada (causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”) (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** plano de ubicación (fojas 7); **b)** plano perimétrico (fojas 10); **c)** memoria descriptiva (fojas 11); **d)** estado de cuenta de tributos cancelados emitido por la Municipalidad distrital de El Agustino el 6 de marzo del 2023 (fojas 15); **e)** declaración jurada (PU y HR) emitida por la Municipalidad distrital de El Agustino el 10 de julio del 2023 (fojas 26); y, **f)** hoja de liquidación de impuesto predial emitida por la Municipalidad distrital de El Agustino el 10 de julio del 2023 (fojas 32).

3. 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.

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

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia solo 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.

8. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “*Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)*”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado TUO dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

9. 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 este, 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1122-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre del 2023 (fojas 62); en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Los administrados presentan documentación técnica, plano perimétrico con coordenadas cartográficas en los sistemas WGS-84 zona 18 sur que permiten identificar la ubicación y las dimensiones del predio en consulta, además indican que “el predio” está inscrito en la partida N° 12151254, estableciendo que corresponde al predio ubicado en la calle Manuel Polo Jiménez N° 695 intersección con el pasaje 3 y falda del cerro de la Urbanización Popular El Agustino del distrito El Agustino, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”. En el presente caso corresponde a la totalidad de la partida, lo cual se tomará en cuenta para la presente evaluación técnica.
- ii. Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12151254 del Registro de

- Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41081.
- iii. Respecto a la zonificación de “el predio” según el Plano de zonificación del distrito de El Agustino aprobado con OM: 1025 MML del 07.06.2007 el predio recae en zonificación RDM Residencial Densidad Media.
 - iv. Según las imágenes referenciales de Google Earth de fecha 11-2022, se ha identificado hasta donde la resolución nos lo permite, que sobre “el predio” se ha levantado una construcción de material noble de varios pisos, que ya existía en la imagen satelital de marzo 2010.

11. Que, tal contexto, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y es de libre disponibilidad; por lo que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “el administrado” con los que pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose que el estado de cuenta corriente de tributos cancelados emitido por la Municipalidad distrital de El Agustino el 6 de marzo del 2023, Declaración jurada (HR y PU) del 2023 y la hoja de liquidación del impuesto predial – 2023, emitidas por la Municipalidad distrital de El Agustino el 10 de julio del 2023; no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 5472-2023/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 67), requirió a “el administrado” subsane lo siguiente: **i)** presentar documentación que sustenté la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiendo presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal 4) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; y, **ii)** deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

13. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el **14 de diciembre de 2023**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta el acuse de recibo (fojas 70). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 5.6 del artículo 5° de la Ley N° 31736 “Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica”¹. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el **3 de enero del 2024**.

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “el administrado” no cumplió con subsanar el íntegro de las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de transferencia predial y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR- 00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

¹ **Artículo 5. Procedimientos de validez y eficacia de la notificación mediante casilla electrónica:**

5.6. El procedimiento de notificación mediante casilla electrónica se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado; asimismo, se envía la comunicación al correo electrónico y al teléfono celular del administrado con los datos de la notificación válidamente efectuada. El administrado debe efectuar la confirmación de la recepción mediante el acuse de recibo durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

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, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00030-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0043-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **CECILIA CONSUELO TORRES AMORETTI Y MABEL NICOLASA TORRES AMORETTI** representadas por **GERARDO DORIO TORRES AMORETTI**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento 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° 18.1.1.4

BETSY MILAGROS ABADO DELGADO
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI