

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0212-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de marzo del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 690-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual **CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA LARRABURE**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de un terreno de 31,70 m<sup>2</sup>, ubicado al lado derecho de la bajada a la playa el Silencio, colindante al Agrupamiento de Familias Jahuay Sector A, Agrupamiento de Familias de la Urb. El Carmen y la Asociación de viviendas El Barco, en el distrito de Lurín, 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el 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 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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 18 de julio de 2019 (S.I. N° 24241-2019), **CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA LARRABURE** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal regulada en el literal a), d) y, e) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación y que a la fecha se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** panel fotográfico del terreno en posesión (fojas 5); **2)** plano temático (fojas 9); **3)** partida registral N° 11692359 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 10); **4)** partida registral N° 12098159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 19); **5)** anotación de inscripción del título N° 2011-870988 (fojas 20); **6)** partida registral N° 12228446 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 21); **7)** contrato de compraventa N° 045-2011/SBN-DGPE (fojas 22); **8)** memoria descriptiva (fojas 25); **9)** certificado de búsqueda catastral del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 26); **10)** declaración jurada de autovalúo de 2019 (HR y PU) (fojas 29); **11)** copia simple

de documento nacional de identidad (fojas 30); **12)** plano perimétrico (fojas 31); **13)** plano de ubicación (fojas 32).

**4.** Que, en atención a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”<sup>1</sup>, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

**5.** 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.

**6.** 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”, así como 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”).

**7.** 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 89° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**8.** 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.

**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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**10.** Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 909-2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto de 2019 (fojas 33), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Forma parte de un ámbito inscrito en el predio en la partida registral N° 11692359 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39781.
- ii. Evaluado el caso por la causal a) se determinó que “el predio” colinda con propiedad de “el administrado” pero no presenta un único acceso directo en tanto, que colinda con vía pública - Av. Los delfines.
- iii. La evaluación por la causal d), da como resultado que la documentación presentada para sustentar la posesión no contiene los suficientes elementos que permitan establecer su correspondencia con “el predio” así como la fecha del mismo no corresponde a lo solicitado por la norma.

---

#### **1 DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

##### **Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite**

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

- iv. Del análisis del cambio físico mediante el empleo de imágenes satelitales, se advierte que “el predio” se encuentra ubicado en ámbito urbano consolidado, con la condición de terreno cercado, mediante un muro perimétrico que restringe el acceso de terceros, estableciéndose que esta obra se realizó con anterioridad a marzo 2017, según las imágenes satelitales entre el 24 de febrero de 2007 y 18 de marzo de 2007.
- v. Analizando el caso por la causal e) se advierte que “el administrado” no presentó el certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y vías, sin embargo, revisado el plano de zonificación y la Ordenanza N° 1117-MML, que lo aprueba, se advierte que el área del lote normativo sería de 120 m<sup>2</sup>, por lo que “el predio” cumpliría con el requisito de la causal.
- vi. No obstante, lo antes indicado, se advierte de la lectura de la partida registral N° 12098159, propiedad de “el administrado” cuyo linderó frontal colinda con la Av. Los delfines, por lo que “el predio” se ubicaría como parte de dicha vía, a pesar de que actualmente haya sido cercado por sus dos lados, razón por lo que se sugiere solicitar el Certificado de Zonificación y Vías a la municipalidad respectiva.

11. Que, a fin de determinar si “el predio” se superpone con la Avenida Los Delfines, esta Subdirección procedió a requerir información a la Municipalidad Metropolitana de Lima (en adelante “la MML”) con Oficio N° 2673-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2019 (foja 39) respecto del ancho de la sección vial relacionada con “el predio”.

12. Que, ante el requerimiento efectuado a “la MML”, mediante Oficio N° 1318-2019-MML-GDU-SGHU G. del 9 de octubre de 2019 (S.I. N° 33266-2019) (foja 41), informa, entre otros, que la avenida los delfines, está clasificada como vía local, cuya aprobación de las secciones viales normativas y de los derechos de vía corresponde a la Municipalidad Distrital de Lurín de conformidad con el artículo 5° de la Ordenanza N° 341 y/o en su defecto en el procedimiento de Habilitación Urbana del predio matriz del cual forma parte el área materia de consulta, seguido ante la Municipalidad Distrital de Lurín.

13. Que, en tal contexto, esta Subdirección procedió a requerir información a la Municipalidad Distrital de Lurín (en adelante “la Municipalidad”) con Oficio N° 3843-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2019 y N° 3931-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2019 reiterados mediante Oficio N° 0085-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2020 (foja 43) respecto del ancho de la sección vial relacionada con “el predio”.

14. Que, mediante Carta N° 034-2020-SGPUC-GDU/ML de 17 de enero de 2020 (S.I. N° 01396-2020), “la Municipalidad” nos informa que de acuerdo al desarrollo del cuadro de coordenadas UTM PSAD 56 que se consigna en el Plano P-3 y contrastado con la base gráfica que obra en esta Subgerencia se informa que el polígono recae sobre zona donde no cuenta con lotización aprobada, por lo que, no es posible determinar la superposición, toda vez que el sector no cuenta con plano aprobado por esta entidad pública.

15. Que, a fin de determinar la jurisdicción de “el predio”, esta Subdirección procedió a requerir información al Instituto Metropolitano de Planificación mediante Oficio N° 1540-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2020 reiterado mediante Oficio N°3490-2020/SBN-DGPE-SDDI DE 30 de noviembre de 2020, y a la secretaria de Demarcación y Organización Territorial Presidencia del Consejo de ministros mediante Oficio N° 3491-2020/SBN-DGPE-SDDI de 30 de noviembre de 2020.

16. Que, mediante escrito s/n presentado el 24 de julio de 2020 (S.I. N° 10824-2020) “el administrado” señala que su solicitud se ampara en la causal e) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA<sup>2</sup> adjunta los siguientes documentos: **a)** declaración jurada (fojas 60); y, **b)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 160-2017-SGPUC-GDUGT-ML emitido por “la Municipalidad” el 8 de mayo de 2017 (fojas 61).

17. Que, mediante Oficio N° 1407-20-MML-IMP-DE emitido por el Instituto Metropolitano de Planificación el 22 de diciembre de 2020 (S.I. N° 23213-2020) (fojas 63) nos informa que el predio materia de consulta se encuentra en la zona de controversia entre los distritos de Lurín y Punta Hermosa en la provincia de Lima, señalando además señalar que aún no se ha iniciado el proceso técnico de redelimitación entre ambos distritos.

---

<sup>2</sup> Derogado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA

**18.** Que, mediante Oficio N° D601-2019-PCM/SDOT emitido por la Secretaria de Demarcación y Organización Territorial Presidencia del Consejo de Ministros el 5 de enero de 2021 (S.I. N° 00198-2021) (fojas 65) nos informa que las consultas sobre el particular deberán ser dirigidas al Instituto Metropolitano de Planificación que es la Unidad técnica de demarcación territorial de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

**19.** Que, en virtud de la documentación remitida, se emitió el Informe Preliminar N° 705-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2021 (foja 69), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Se ha adecuando las causales de venta directa a lo regulado en el nuevo Reglamento, ratificando lo siguiente:
  - o Evaluado el caso por la causal 1), se determinó que, si bien “el predio” colinda con propiedad de “el administrado”, éste presenta acceso directo en tanto que colinda con vía pública – Av, Los Delfines.
  - o Evaluado el caso por la causal 4), se tiene que la documentación presentada para sustentar la posesión no contiene los suficientes elementos que permitan establecer correspondencia con “el predio”, y la fecha de emisión de los mismos no cumple con lo exigido por la causal de venta.
  - o Analizado el caso por la causal 5), “el administrado” no presento el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías, sin embargo, revisado el plano de zonificación y la Ordenanza N°1117-MML que lo aprueba, se verifico que el área del lote normativo es de 120,00 m<sup>2</sup>, por lo que “el predio” cumpliría con el requisito de la causal.
- ii. Según información de Instituto Metropolitano de Planificación se ratifica que “el predio” se encuentra en zona de controversia ente los distritos de Lurín y Punta Hermosa, además que no se ha iniciado el proceso de redelimitación entre ambos distritos.
- iii. Se determina que “el predio” forma parte de la manzana P-1 y se descarta la afectación de la avenida Los delfines, de acuerdo a las imágenes satelitales y la realidad física.

**20.** Que, mediante Oficio N° 02177-2021/SBN-DGPE-SDDI de 8 de junio de 2021 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 74), esta Subdirección informó a “el administrado” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación presentada, requiriéndole lo siguiente:

- i. Respecto a su petición de venta directa por la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento”, es de precisar que se exige el cumplimiento de los requisitos de colindancia y único acceso al predio materia de solicitud. En tal sentido, de la evaluación técnica se determinó que “el predio” colinda con propiedad de “el administrado” pero no presenta un único acceso directo, en tanto, colinda con vía pública Av. Los delfines; por lo que no se ha cumplido uno de los requisitos establecidos para la causal invocada.
- ii. De la evaluación de la documentación que adjuntó a su solicitud, éstas no resultan idóneas para acreditar la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que: La copia simple de la declaración jurada de autovaluo 2019 (HR y PU), sin sello de cancelación, respecto de un área de 7 684,97 m<sup>2</sup>, ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.
- iii. Respecto a su petición de venta directa, fundamenta su solicitud en la causal 5) del artículo 222° del “el Reglamento”, deberá adjuntar el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías vigente que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido en la zona, emitido por la municipalidad competente.
- iv. Deberá adjuntar, la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), 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 numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° 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”).

21. Que, “el Oficio 1” fue notificado el 11 de junio de 2021 (fojas 76), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de la Ley N° 27444”, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 28 de junio de 2021**.

22. Que, mediante escrito s/n de 23 de junio de 2021 (S.I. N° 15921-2021), dentro del plazo “el administrado” presenta los siguientes documentos: **a)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 301-2021-SGPUC-GDU-ML emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín de 21 de junio del 2021 (fojas 78); **b)** declaración jurada (fojas 79).

23. Que en virtud de la documentación remitida por “el administrado”, se emitió el Informe Preliminar N° 1281-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2021 (foja 80), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: “El predio” posee un área de 31,70, tiene una dimensión inferior al lote normativo (120 m<sup>2</sup>), cumple el requisito de la causal.

24. Que mediante escrito s/n de 21 de enero de 2022 (S.I. N° 01332-2022 y S.I. N° 01339-2022) (fojas 83) “el administrado” presenta un poder simple a favor de Andrés Lino Ventura y Arturo Renato Lino Carbajal.

25. Que, mediante Oficio N° 00259-2022/SBN-DGPE-SDDI de 27 de enero de 2022 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 87), esta Subdirección solicito a “el administrado” lo siguiente: De la revisión de la copia simple de su documento de identidad señala como estado civil CASADO. Asimismo, de la revisión de la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, se advierte que la suscribe únicamente él. En tal contexto, a través de “el Oficio 2” se le indicó que deberá aclarar dicha omisión a fin de continuar con la calificación de su solicitud de venta directa, otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de Ley N° 27444”.

26. Que, “el Oficio 2” fue notificado el 31 de enero de 2022 (fojas 88), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el “TUO de la Ley N° 27444”, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 15 de febrero de 2022**.

27. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 90) “el administrado”, no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro de plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

28. Que, al no constituir un pronunciamiento sobre el fondo, queda expedito el derecho de “el administrado” de volver a presentar su requerimiento debiendo considerar la normativa vigente.

29. 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”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de brigada N° 217-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 247-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA LARRABURE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Poner de **CONOCIMIENTO** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que realice las acciones de su competencia

**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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N.º 19.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO**