

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0284-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 814-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA Y SONIA MARIA CUNLIFFE SEOANE**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 554,95 m², ubicado en la Playa el Silencio, al oeste de la urbanización "El Carmen", en el distrito de Punta de Hermosa, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 11 de agosto del 2022 (S.I. N° 21216-2022), **CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA Y SONIA MARIA CUNLIFFE SEOANE** (en adelante "los Administrados"), peticionan la venta directa de "el predio" sustentando su requerimiento en la causal a) y d) del artículo 77 del D.S. N° 007-2008/VIVIENDA, normativa derogada (fojas 1 al 5). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** Poder simple a favor de Arturo Renato Lino Carbajal (fojas 6); **b)** Copia de DNI de "los Administrados" y otros (fojas 7 al 10); **c)** Plano de Ubicación N° PT-01 de agosto de 2022 (fojas 11); **d)** Certificado de Búsqueda Catastral de publicidad N° 895450 de fecha 15.02.2022, expedido por la Oficina Registral de Lima (fojas 12 al 14); **e)** Certificado Literal de registro de propiedad inmueble Partida N° 12210650 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 15 al 21); **f)** Certificado Literal de registro de propiedad inmueble Partida N° 12228446 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 22 al 27); **g)** Documentación técnica (Plano Perimétrico, Ubicación y Localización UL-2, Plano Perimétrico P-2, Memoria descriptiva) (fojas 28 al 31); **h)** Declaración jurada de no tener impedimento (fojas 32).

4. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento", razón por la que, corresponde evaluar el presente procedimiento de acuerdo a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, en el caso en concreto, "los Administrados" solicitan la venta directa de "el predio", sustentando su requerimiento en la causal a) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, sin embargo, conforme

se indicó en el considerando anterior corresponde adecuar su petitorio a la causal de venta directa que la a fecha de expedición de la presente resolución se encuentra regulada por el inciso 1) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

6. 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.

7. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

8. 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”).

9. 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 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

10. 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.

11. 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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, la documentación presentada por “los Administrados” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01077-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de setiembre del 2022 (fojas 33 al 41), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- I. “El predio” (554,95 m²) mantiene superposición con 02 predios inscritos como se detalla a continuación: i) 475,10 m² (85,61% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12210650 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41112, y, ii) 79,85 m² (14,39% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y saneamiento en la partida registral N° 14083635 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 100809.
- II. El CUS N° 41112, con el cual se superpone “el predio”, se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado, con código N° 158-2021, a la fecha no cuenta con propuesta de subasta pública.

- III. “El predio” mantiene superposición parcial con el ámbito de la S.I. N° 27554-2021, correspondiente a trámite de venta directa que obra en el Expediente N° 1247-2021/SBNSDDI, el cual se encuentra en trámite.
- IV. “El predio” se encuentra próximo al litoral peruano y en la proyección de la Playa Protegida, sin embargo, no se puede verificar si existe continuidad geográfica de la Playa Protegida (Playa y Dominio Restringido), además en la zona no se ha identificado LINEA DE ALTA MAREA aprobada por la DICAPI, por lo que, de existir continuidad geográfica de la Playa Protegida, no sería posible determinar el área afectada por la zona de playa y por la zona de dominio restringido (faja de 200 metros paralelas a la Zona de Playa), respectivamente.
- V. De la causal de colindancia y único acceso, “los administrados” son propietarios del terreno, inscrito en la Partida N° 12228446 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el cual es colindante con “el predio”; sin embargo, “el predio” cuenta con acceso directo por el sur a través de zona de playa protegida y terrenos inscritos a favor del Estado (CUS N° 41112) y el Ministerio de Vivienda, Construcción Y Saneamiento (CUS N° 100809), por los que es posible acceder de manera directa por vías que conectan con la Av. El Silencio.
- VI. De la casual de otros supuestos de posesión, se observa que “el predio” se encuentra desocupado en la imagen más reciente (enero-2022), pero ocupado con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010. Asimismo, “los administrados” no presentaron documentos que sustenten antigüedad de posesión sobre “el predio”.
- VII. La documentación técnica presentada por “los administrados” (Planos y memorias descriptivas), no cuentan con firma de profesional responsable, ingeniero o arquitecto colegiado, por lo que, de continuarse con el trámite, se deberá subsanar dicha observación.

13. Que, en virtud de lo antes expuesto, se colige que el área de 79,85 m² (14,39% de “el predio”) es de titularidad del Ministerio De Vivienda, Construcción y Saneamiento; por lo que, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre las mismas, en atención a la normativa descrita en el sexto considerando de la presente resolución.

14. Que, en tal contexto, ha quedado determinado que el área de 475,10 m² (85.61%) de “el predio” (en adelante “área disponible”) es de titularidad del Estado; por lo tanto, se deberá evaluar el cumplimiento de los requisitos previstos para cada causal de conformidad con el artículo 223° de “el Reglamento” y numeral 6.2 de 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”).

15. Que, de la evaluación de la solicitud se advierte que en cuanto a la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento” establece: **“1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.”**; al respecto de acuerdo a lo indicado en el ítem v) del duodécimo considerando, se ha determinado que “el predio” cuenta con acceso directo por el sur a través de zona de playa protegida y terrenos inscritos a favor del Estado (CUS N° 41112) y el Ministerio De Vivienda, Construcción Y Saneamiento (CUS N° 100809), por lo que es posible acceder de manera directa por vías que conectan con la Av. El Silencio. En tal sentido, no estaría enmarcado ante dicha causal.

16. Que, respecto a la causal de 4) del artículo 222°, “los Administrados” no presentaron los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618.

17. Que, respecto al ítem iv) del décimo segundo considerando de la presente resolución, es preciso indicar que de determinarse que “el predio” recaería en zona de playa protegida, la solicitud de venta directa deberá ser evaluada en el marco de la Ley de Playas N° 26856 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 050-2006-EF, en lo que respecta a la zona de dominio restringido de competencia de la SBN, en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”); de acuerdo a los artículos 16° y 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”.

18. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 04797-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2022 (fojas 42 al 44) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “los Administrados” lo siguiente: **i)** presentar la documentación técnica a fin de ratificar la evaluación realizada por esta subdirección, y en cumplimiento a lo establecido en el numeral 5 del artículo 100° de “el Reglamento”; **ii)** deberá reformular el área a 475,10 m²; **iii)** deberá presentar la LAM aprobada por la Autoridad Marítima Nacional - Dirección General de Capitanías y Guardacostas, de conformidad con lo señalado en el artículo 100° de “el Reglamento” y en el artículo

2° del Decreto Legislativo N° 1147 “Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas, toda vez que, el predio se encuentra próximo al litoral peruano y en la proyección de la Playa Protegida (Playa y Dominio Restringido); **iv)** de recaer el 85.61% de “el predio” en ZDR deberá encauzar su solicitud en el marco de la legislación especial de playas; por lo que deberá precisar en qué causal del artículo 18° del “Reglamento de la Ley de Playas” sustenta su pedido; **v)** deberá adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar, respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano; **vi)** deberá presentar copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente; **vii)** presentar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de **treinta (30) días hábiles**, más el término de la distancia **dos (02) 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 numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, y el numeral 6.6.3. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

19. Que, “el Oficio” fue notificado el 21 de diciembre de 2022 (fojas 23-24), el cual fue recibido por Abel Escobedo identificado con DNI N° 40180253, 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 “los Administrados” se encuentra debidamente notificados, siendo que, el plazo de 30 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el **08 de febrero de 2023**.

20. Que, mediante escrito presentado el 17 de enero del 2023 (S.I. N° 01087-2023) (fojas 45 al 51), dentro del plazo otorgado, “los Administrados”, pretenden subsanar las observaciones y presentan memoria descriptiva y Plano Perimétrico P01, Plano de Ubicación y Localización UL-01, suscritos por el Ingeniero Civil David Alfonso Alvarado Salazar, con registro C.I.P N° 12958 (HABILITADO).

21. Que, esta Subdirección evaluó los documentos contenidos en el vigésimo considerando de la presente resolución, con los que “los Administrados” pretenden subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, determinando lo siguiente:

- I. En relación a la documentación técnica y reformulación del “área disponible”, “los Administrados” de acuerdo a lo indicado en el Informe Preliminar N° 00294-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo del 2023, han presentado documentos técnicos y han reformulado el área de su solicitud de 554,96 m², a 475,10 m². Por lo que, se da por subsanada la primera y segunda observación.
- II. En relación a que deberá presentar la LAM aprobada por la Autoridad Marítima Nacional – Dirección General de Capitanías y Guardacostas, toda vez que, el predio se encuentra próximo al litoral peruano y en la proyección de la Playa Protegida (Playa y Dominio Restringido), se advierte que “los Administrados” no cumplieron con presentar la LAM, por lo que, no cumplieron con subsanar la tercera observación.
- III. En relación a que deberá encauzar su solicitud en el marco de la legislación especial de playas; por lo que deberá precisar en qué causal del artículo 18° del “Reglamento de la Ley de Playas”, se advierte que “los Administrados” no cumplieron con encauzar su solicitud en el marco de la legislación de playas. Por lo que no cumplieron con subsanar la cuarta observación.
- IV. En relación a que deberá adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar, respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, se advierte que “los Administrados” no cumplieron con presentar dichos pronunciamientos. Por lo que no cumplieron con subsanar la quinta observación.
- V. En relación a que deberá presentar copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente, se advierte que “los Administrados” cumplieron con presentar dicho requisito. Por lo que, no cumplieron con subsanar la sexta observación.
- VI. En relación a que deberá presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, se advierte que “los Administrados” no cumplieron con presentar dicho requisito. Por lo que, no cumplieron con subsanar la séptima observación.

22. Que, de lo antes expuesto se concluye que “los Administrados” no han subsanado la totalidad de las observaciones efectuadas mediante “el Oficio”; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento

contenido en “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibile su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

23. Que, queda expedito el derecho de “los Administrados” para peticionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”, requisitos de las causales de venta directa señalados en el artículo 223° de “el Reglamento” y en el marco normativo vigente.

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 Informe Brigada N° 0267-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2023 y los Informes Técnico Legal N° 330, 331-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA Y SONIA MARIA CUNLIFFE SEOANE**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI