



**RESOLUCIÓN N° 0609-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 7 de julio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 348-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la sociedad conyugal conformada por **CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA LARRABURE** y **SONIA MARIA CUNLIFFE SEOANE** mediante el cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto del predio de 35.93 m<sup>2</sup>, ubicado frente a la Av. Los Delfines S/N, colindante al lote 1 de la manzana P-1, al lado derecho de la bajada a la playa El Silencio, entre el Agrupamiento de Familias Jahuay y la Asociación de Vivienda El Barco, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, el mismo que corre inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 15181393 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, y signado con el CUS N° 179438 (en adelante “el predio”).

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley N.º 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA;
2. Que, mediante escrito s/n presentado el 30 de marzo de 2022 a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> (S.I N° 09288-2022) (fojas 01 al 05), la sociedad conyugal conformada por Carlos Augusto Enrique Llosa Larrabure y Sonia María Cunliffe Seoane (en adelante “los administrados”), solicitó la venta directa de “el predio” por causal de “Predio estatal con dimensión menor al lote normativo” prescrita en el numeral 5 del Artículo 222º de “el Reglamento”, para la cual cumplió con adjuntar, entre otros, los documentos siguientes: i) declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (foja 3); ii) copias simple de los documentos nacional de identidad de “los administrados” (fojas 04 al 05). Asimismo, también precisaron que se tome en cuenta los documentos insertos en el Expediente N° 690-2019/SBNSDDI como sustento de su solicitud, los cuales fueron anexados mediante Constancia N° 0166-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de

mayo de 2022 (fojas 06 al 64), encontrándose, entre otros, los documentos siguientes: copia simple del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 301-2021-SGPUC-GDU-ML (fojas 56), y copia simple del certificado literal de la partida registral N° 12098159 (fojas 23).

3. Que, es preciso señalar 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.º 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”);
4. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva” 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 esta subdirección procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá a los administrados 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”;
5. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva” 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;
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 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud;
8. 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;

### **Respecto a la calificación formal**

9. Que, efectuado el análisis a través del Informe Brigada N° 00424-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2022 (fojas 65 al 67), se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)”

#### **III. Análisis:**

*3.3.6. Mediante Oficio N° 1407-20-MML-IMP-DE de 22 de diciembre de 2020 (S.I. N° 23213-2020), el Instituto Metropolitano de Planificación informó que “el predio” se encuentra en la zona de controversia entre los distritos de Lurín y Punta Hermosa en la provincia de Lima, indicando que aún no se ha iniciado el proceso técnico de redelimitación entre ambos distritos.*

“(…)”

*3.4.4. Asimismo, el inciso 5) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento” regula que para la causal de compraventa de predio estatal con dimensión menor al lote normativo el cumplimiento de los siguientes requisitos: i) instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio estatal; y, ii) 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 para la zona.*

*En ese sentido, corresponde evaluar la documentación adjuntada a fin de determinar si “el administrado”*

ha cumplido con presentar los requisitos:

i) Instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio estatal; "Los administrados" presentan la partida registral N° 12098159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, mediante el cual señala ser propietario del lote colindante.

ii) 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 para la zona.

Se presentó el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 160-2017- SGPUC-GDUGT-ML emitido por la Municipalidad de Lurín el 8 de mayo de 2017, en el cual se indica el área del lote normativo es 120 m<sup>2</sup>. Asimismo, adjunto el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 301-2021-SGPUC-GDU-ML emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín el 21 de junio de 2021 (vigente). Cabe resaltar que el certificado presentado corresponde al predio del administrado y es válido para el área solicitada, en la medida que el predio objeto de la solicitud tiene la misma zonificación, no existe zonificación por predio, como su nombre lo indica son "zonas de uso de suelo" determinadas según estudios para las Áreas Urbanas y Áreas Urbanizables Inmediatas, por tanto, los parámetros urbanísticos son los mismos por zonas. Se sugiere que en la etapa correspondiente se solicite un nuevo certificado de zonificación específico del predio.

3.4.5. Por lo tanto, mediante informe preliminar N° 1281-2021/SBN-DGPE-SDDI se determinó que "el predio" tiene una dimensión inferior al lote normativo (120 m<sup>2</sup>), asimismo es colindante con un área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 12098159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima a favor de "los administrados".

#### IV. Conclusión:

4.1. "El predio" constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad.

4.2. "El administrado" ha cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo 100° y el inciso 5) del artículo 223° de "el Reglamento".

4.3. En consecuencia, corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente.

(...)"

#### **Respecto a la calificación sustantiva**

10. Que, como producto de la inspección técnica efectuada por los profesionales de esta subdirección el día 20 de junio de 2022, se verificó que: i) en campo se encontró al señor Andrés Lino Ventura, quien como representante de "los administrados", facilitó el ingreso a "el predio"; ii) "el predio" se encuentra en un entorno urbano, que cuenta con servicios básicos, ubicado con frente a la Av. Los Delfines, en el límite entre los distritos de Lurín y Punta Hermosa. El predio matriz del estado inscrito en Punta Hermosa, y la propiedad de "los administrados" inscrita en la jurisdicción de Lurín, al que se accede desde la carretera antigua Panamericana Sur directamente por la Av. Los Delfines; iii) se apreció que está constituido por un terreno de forma de triángulo irregular, con suelo de textura arenosa, de topografía plana, totalmente desocupado y sin edificaciones; iv) "el predio" se encuentra cercado por el frente que da a la avenida Los Delfines, donde se ha construido una pared de ladrillo con un portón de madera para ingreso de vehículos; el lindero derecho está delimitado por un muro de la construcción vecina levantada sobre propiedad del Estado inscrita en la partida N° 11692359; el lindero del fondo: diagonal que une a los lados descritos, no está delimitado, colinda y se encuentra totalmente integrado al lote de propiedad de "los administrados" (lote 1 de la MZ. P1), que solicitan su compraventa; 5) se observó que la propiedad de "los administrados" conformada por los lotes N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 17, 18, 19 y 20 de la MZ. P-1, acumulados en el denominado lote 1 de la MZ. P-1, se encuentra totalmente desocupado y sin edificaciones, inscrito en la partida registral N° 12098159 del Registro de Predios de Lima, dicha propiedad está cercada en tres de sus frentes: Av. Los Delfines, Av. Los Erizos y Av. El Silencio, encontrándose abierto el lindero que da hacia el acantilado, tal como se acredita con la Ficha Técnica N° 0072-2022/SBN-DGPE-SDDI (foja 72).

11. Que, mediante el Informe Preliminar N° 00910-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2022 (fojas 74 al 77), se llevó a cabo la evaluación técnica de la solicitud de venta directa por causal 5 respecto de "el predio", la cual, entre otros, concluyó lo siguiente:

(...)

4.1 CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA LARRABURE y SONIA MARÍA CUNLIFFE SEOANE, solicitan la VENTA DIRECTA por PREDIO ESTATAL CON DIMENSIÓN MENOR AL LOTE

*NORMATIVO, descrita en el numeral 5 del artículo 222 de “el reglamento”, respecto de un área replanteada a 35,93 m<sup>2</sup>, según los términos del presente informe, ubicada frente a la avenida Los Delfines, al lado derecho de la bajada a la playa El Silencio, colindante al Agrupamiento de Familias Jahuay Sector A, Agrupamiento de Familias de la urbanización El Carmen y la Asociación de Vivienda El Barco, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, comprendido en un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida N° 11692359 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado en el CUS 39781 SINABIP.*

*4.2 De la revisión de la partida matriz N° 11692359, no figura anotada carga alguna, ni habilitación urbana que comprenda vías o áreas públicas, por lo que se desprende que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado.*

*4.3 Respecto al cumplimiento de los supuestos establecidos en el numeral 5 del artículo 222° de “el reglamento”, correspondiente a la causal de excepción por PREDIO ESTATAL CON DIMENSIÓN MENOR AL LOTE NORMATIVO, indicamos lo siguiente:*

*- En razón a que el área del Lote Normativo no está especificada en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 301-2021-SGPUC-GDU/ML, de fecha 16.06.2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín, es recomendable solicitar un nuevo Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, donde se estipule el área del Lote Normativo.*

*- Durante la Inspección Técnica se verificó que el lindero del fondo de “el predio”, el cual no está delimitado, colinda y se encuentra totalmente integrado al lote de propiedad de “los administrados” (lote 1 de la Mz. P1).*

*4.4 Producto de conjunción del levantamiento efectuado en campo y acorde a la poligonal de la propiedad de “el administrado”, obrante como colindante en el plano del Área Remanente del Estado inscrito, se tiene que el polígono de “el predio” describe un área de 35,93 m<sup>2</sup>, sobre la cual se continuará el procedimiento.*

*4.5 El presente informe versa respecto del análisis de los aspectos técnicos del predio solicitado en venta directa, el cual se traslada al responsable legal para su correspondiente evaluación”.*

12. Que, como consecuencia de lo señalado en el considerando precedente, se emitió el Oficio N° 02974-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2022 (fojas 81 al 82), notificado el 29 de agosto de 2022 (foja 83), mediante el cual se le solicitó a “los administrados” su ratificación en el área reformulada de “el predio” de 35.93 m<sup>2</sup>, la cual fue obtenida como producto del levantamiento en la inspección técnica realizada en campo, para lo cual se le otorgó un plazo de siete (7) días hábiles computados a partir del día siguiente en que se realice la notificación bajo apercibimiento de declararse improcedente la solicitud y disponerse el archivo correspondiente.
13. Que, al respecto, mediante escrito presentado el 01 de septiembre de 2022 (S.I N° 22927-2022) (foja 84), “los administrados” manifiestan su conformidad al área reformulada resultante de 35.93 m<sup>2</sup>.
14. Que, mediante el Informe Brigada N° 00789-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2022 (fojas 88 al 91), esta Subdirección realizó la calificación sustantiva favorable, habiéndose verificado que “los administrados” cumplieron con acreditar fehacientemente el cumplimiento de los dos (02) requisitos que exige la causal de venta invocada, prevista en el numeral 5) del artículo 222° de “el Reglamento”, los mismos que deben concurrir de manera conjunta, siendo estos los siguientes:
  - a) **Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente**

En virtud de la inspección técnica realizada, se ha corroborado que “el predio” tiene un área de 35,93 m<sup>2</sup>. Al respecto, se ha tomado en cuenta el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 301-2021-SGPUC-GDU-ML del 21 de junio de 2021, si bien es cierto este corresponde al predio de propiedad del señor Carlos Augusto Enrique Llosa Larrabure, el cual es colindante a “el predio”, resulta necesario precisar que ambos predios al ser colindantes cuentan con la misma zonificación de los usos del suelo por cuanto los mismos se ubican en la Cuenca Baja del río Lurín de conformidad a la Ordenanza N° 1117-MML, la misma que aprueba la zonificación de dicho sector señalándose que se cuenta con una zonificación RDM (Residencial de Densidad Media), y considerándose que en dicho certificado no se menciona expresamente el área del lote normativo, se faculta aplicar lo previsto en el Anexo N° 2 de dicha Ordenanza, al establecerse que el área del lote mínimo normativo es de 120 m<sup>2</sup>; por lo tanto, “el predio” cumple con tener una dimensión menor al área del lote normativo de la zonificación RDM. Sin perjuicio de ello, se cuenta también con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 401-2022-SGOPCHU-GDU/ML (foja 137) correspondiente a “el predio”, precisándose que le es aplicable la

misma normativa antes acotada por cuanto ambos documentos fueron emitidos por la Municipalidad de Lurín, considerando que “el predio” se encuentra en una zona de controversia entre los distritos de Lurín y Punta Hermosa según lo señalado en el Oficio N° 1407-20-MML-IMP-DE del 22 de diciembre de 2020 (fojas 47 al 49) emitido por el Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima. En consecuencia, se concluye, que se cumple con el primer requisito.

**b) La venta procede a favor de cualquiera de los/las propietarios(as) colindantes**

Asimismo, en la Inspección Técnica se verificó que “el predio” colinda y se encuentra totalmente integrado al Lote 1 de la MZ. P1 inscrito a favor del administrado Carlos Augusto Enrique Llosa Larrabure en la partida registral N° 12098159 de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral N° IX, sede Lima; por lo que se concluye que se ha verificado el cumplimiento de la colindancia según lo establecido por el numeral 5) del artículo 222° de “el Reglamento”. En consecuencia, se concluye que se cumple con el segundo requisito.

***Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego***

15. Que, mediante el Memorándum N° 00017-2023/SBN del 30 de enero de 2023 (foja 120), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales, en su condición del titular de la entidad, manifestó su conformidad al procedimiento administrativo de venta directa respecto de “el predio”;
16. Que, es preciso señalar que mediante el Oficio N° 00532-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2023 (foja 122), notificado al domicilio de “los administrados” el 15 de febrero de 2023 (foja 122 al 124), se comunicó a los mismos que se le otorgó conformidad al procedimiento de venta directa; y, para proseguir con la valuación comercial de “el predio”, se debía depositar como garantía el monto equivalente a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), a fin de respaldar su interés en la presente compraventa, de conformidad a lo señalado en el numeral 194.1 del Artículo 194° de “el Reglamento”;
17. Que, mediante el Memorándum N° 00108-2023/SBN-OAF-UF del 28 de febrero de 2022 (fojas 125 al 126), la Unidad de Finanzas - UF hizo de conocimiento que “los administrados” efectuaron el depósito solicitado en el numeral precedente, el día 22 de febrero de 2023, con la Nota de Abono N° NOT.ABON 00002106 por el importe de S/. 9 900.00 (Nueve Mil Novecientos con 00/100 Soles), el mismo que fuera depositado en la cuenta corriente N° 00-068-360137;

***Sobre la valuación comercial del predio***

18. Que, mediante el Oficio N° 0423-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 21 de abril de 2023, el cual fuera registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 24 de abril de 2023 (SI. N° 09909-2023) (foja 149), el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS remitió a esta Superintendencia el Informe Técnico de Tasación N° 1710-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (en adelante “Informe de Tasación”) (fojas 150 al 162), el cual estableció como valor comercial de “el predio”, la suma de US\$ 10 407.31 Dólares Americanos (Diez Mil Cuatrocientos Siete con 31/100 dólares americanos), o su equivalente al cambio en moneda nacional de S/. 39 235.56 Soles (Treinta y Nueve Mil Doscientos Treinta y Cinco con 56/100 soles);
19. Que, mediante el Informe Brigada N° 00386-2023/SBN-DGPE-SDDI del 08 de mayo de 2023 (fojas 164 al 168), esta Subdirección otorgó conformidad al procedimiento y al estudio de mercado desarrollados en el “Informe de Tasación”, efectuado por la Dirección de Construcción respecto de “el predio”, verificándose que se efectuó conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones;

***Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa***

20. Que, de conformidad con lo dispuesto en los Artículo 224° y 226° de “el Reglamento”, concordado con los numerales 6.13.1, 6.13.2 y 6.15.1 de “la Directiva”, al notificarse la tasación a los solicitantes también se remitirá la esquila de aviso del procedimiento, la cual deberá publicarse, por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, así como en el Portal Institucional de la entidad, con la finalidad de que cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el predio materia de venta, pueda formular su oposición debidamente sustentada, de acuerdo al marco legal en mención, se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla en los siguientes considerandos;

21. Que, mediante el Oficio N° 02165-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2023 (foja 169), se hizo de conocimiento el valor del precio de venta remitiéndose además el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial "El Peruano" o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica "el predio", con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación;
22. Que, tomando en consideración que el Oficio N° 02165-2023/SBN-DGPE-SDDI fue notificado al domicilio de "los administrados" el 18 de mayo de 2023 (foja 169), se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, vencía el 25 de mayo de 2023;
23. Que, mediante los escritos s/n registrados a través de nuestra mesa de partes virtual el 24 de mayo de 2023 (SI. N° 13085-2023) (fojas 170 al 186) y 25 de mayo de 2023 (SI. N° 13249-2023) (fojas 187 al 199), el señor Carlos Augusto Enrique Llosa Larrabure solicitó una ampliación de plazo para presentar el aviso de publicación ante la empresa editora respectiva sustentándolo en una aclaración en la valoración comercial.
24. Que, al respecto, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00626-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2023 (foja 200), mediante el cual se concluye que, de acuerdo a la documentación presentada por el administrado no se aprecia que aquel haya identificado error material en el "Informe de Tasación", materia del presente procedimiento, por lo que no habría lugar a efectuar aclaración o corrección alguna.
25. Que, en ese sentido, sin perjuicio de lo señalado en el Informe Preliminar N° 00626-2023/SBN-DGPE-SDDI, considerando que el administrado sustentó su pedido en razones justificadas al esgrimir diferencias en el valor de "el predio" haciendo un comparativo con una tasación realizada en el año 2020 correspondiente a otro procedimiento de venta directa, mediante Oficio N° 02421-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2023 (fojas 206 al 207) se otorgó ampliación de plazo, por única vez, hasta por cinco (5) días hábiles, para ingresar el aviso de publicación ante la empresa editora respectiva, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.
26. Que, tomando en consideración que el Oficio N° 02421-2023/SBN-DGPE-SDDI fue notificado al domicilio real de "los administrados" el 07 de junio de 2023 (fojas 208 al 209), se precisa que, el nuevo plazo de los cinco (5) días hábiles para que ingrese el aviso de publicación, vencía el 14 de junio de 2023;
27. Que, mediante el escrito presentado el 08 de junio de 2023 (S.I N° 14746-2023) (fojas 210 al 212) ante la mesa de partes física de esta Superintendencia, "los administrados" hacen de conocimiento que el aviso de venta fue ingresado al Diario Oficial "El Peruano", realizándose la publicación el día 07 de junio de 2023; asimismo, cumplieron con remitir el recorte del aviso de venta debidamente publicitado;
28. Que, en atención a lo prescrito en el numeral 6.15 de "la Directiva", mediante el Memorándum N° 02472-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2023 (foja 215), se solicitó información a la Unidad de Trámite Documentario respecto a la existencia de oposiciones al procedimiento de venta promovido en el presente expediente administrativo, recibiendo como respuesta el Memorándum N° 01071-2023/SBN-GG-UTD del 23 de junio de 2023 (foja 216), a través del cual se nos informa que no se han formulado oposiciones al precitado procedimiento, por lo que es factible proseguir con la venta directa;

### ***Del pago del precio de "el predio"***

29. Que, de conformidad con el Artículo 201° de "el Reglamento", concordado con el numeral 72.1 del artículo 72° y artículo 73° del citado dispositivo legal y el numeral 6.20.1 de la "Directiva", en los actos de disposición a favor de particulares el valor de la tasación del predio materia de disposición debe ser pagado íntegramente por "los administrados", dentro del plazo máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. Al haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realicen "los administrados" deberá efectuarse de acuerdo con el tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP;
30. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.20.2 de "la Directiva", si "los administrados" desean

cancelar el precio con financiamiento bancario, deberán comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de “el predio”, así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la entidad vendedora por el 20% del precio de venta como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa a los adjudicatarios, caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430° del Código Civil;

31. Que, en el supuesto que “los administrados” no comuniquen acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, a que se refiere el artículo 201° de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, y el numeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento;
32. Que, cabe señalar que, hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “los administrados” deberán abstenerse de realizar cualquier acción que afecte o menoscabe el derecho de propiedad sobre el terreno de propiedad del Estado, estando completamente prohibido de realizar trámite alguno ante instancias administrativas o de realizar cualquier tipo de obras, directamente o a través de terceros, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones administrativas, civiles y penales correspondientes contra los que resulten responsables de atentar y causar perjuicio contra la propiedad inmobiliaria estatal;

#### ***De la aprobación del acto solicitado***

33. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad, además que la solicitud presentada ha sido correctamente sustentada; en consecuencia, corresponde aprobar la venta directa a favor de “los administrados”, a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

De conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, Directiva N° DIR-00002-2022/SBN y el Informe Técnico Legal N° 0702-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio de 2023;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** - **APROBAR la VENTA DIRECTA** por casual establecida en el numeral 5 del Artículo 222° de “el Reglamento” a favor de la sociedad conyugal conformada por **CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA LARRABURE** y **SONIA MARIA CUNLIFFE SEOANE**, respecto del predio de 35.93 m<sup>2</sup>, ubicado frente a la Av. Los Delfines S/N, colindante al lote 1 de la manzana P-1, al lado derecho de la bajada a la playa El Silencio, entre el Agrupamiento de Familias Jahuay y la Asociación de Vivienda El Barco, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 15181393 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, y signado con el CUS N° 179438.

**Artículo 2°.** - El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de US\$ 10 407.31 (Diez Mil Cuatrocientos Siete con 31/100 dólares americanos), conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

**Artículo 3°.** - En el supuesto que la sociedad conyugal conformada por **CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA LARRABURE** y **SONIA MARIA CUNLIFFE SEOANE** opten por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberán comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el trigésimo considerando de la misma. De no comunicarse a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, a que se refiere el Artículo 201 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del Artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal,

y el numeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

**Artículo 4°.** - La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de la sociedad conyugal conformada por **CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA LARRABURE** y **SONIA MARIA CUNLIFFE SEOANE** una vez cancelado el precio de venta del predio.

**Regístrese, y comuníquese. –**  
**POI N° 18.1.1.11**

**CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**