



RESOLUCIÓN N° 0679-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente N° **813-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA LARRABURE y SONIA MARÍA CUNLIFFE SEOANE**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 740,59 m², ubicado en la Playa El Silencio, prolongación de la Av. El Silencio, distrito de Punta 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 N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TULO 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 51° y 52° de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del 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 (en adelante “ROF de la SBN”), 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 12 de agosto de 2022 (S.I. N° 21192-2022) [(fojas 1 al 4)], por **CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA LARRABURE y SONIA MARÍA CUNLIFFE SEOANE**, (en adelante “los Administrados”), solicitan la venta directa de “el predio”, señalando la causal a) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa derogada a la fecha de la presentación de la solicitud de venta directa. Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** poder simple del 26 de julio de 2022 (foja 5); **b)** copia del documento nacional de identidad de “los administrados” (fojas 6 al 7); **c)** copia del documento nacional de identidad de Andrés Lino Ventura y Arturo Renato Lino Carbajal (fojas 8 al 9); **d)** plano de ubicación, PT-01 (foja 10); **e)** copia del certificado de búsqueda catastral, publicidad 895450 del 15 de febrero 2022 (fojas 11 al 12) que incluye un gráfico referencial de evaluación técnica (foja 13); **f)** copia del certificado literal de la partida registral 11663920 del Registro de Predios de Lima (fojas 14 al 16); **g)** copia del certificado literal de la partida registral 12228446 del Registro de Predios de Lima (fojas 17 al 22); **h)** plano perimétrico (UL -1) y plano perimétrico (P-1) (fojas 23 al 24); **i)** memoria descriptiva del 6 de junio del 2022 (fojas 25 al 26); y, **j)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (foja 27).

4. Que, en ese contexto conforme a la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento” corresponde adecuar los procedimientos a la normativa vigente. En tal sentido se adecua el presente procedimiento a la causal 1) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

6. 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.

7. 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° DIR00002-2022/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”).

8. 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”.

9. 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.

10. 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.

11. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “los Administrados” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01067-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2022 (fojas 28 al 36), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11663920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N° 39488.
- ii. “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 trámite¹.

¹ De la revisión del Sistema de Gestión Documentaria (SGD), se advierte que el escrito ingresado por Rosa Mónica Meza Huamánlazo presentado el 22 de octubre del 2021 (S.I. N° 27554-2021) fue atendido con Resolución N° 0377-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del

- iii. 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.
- iv. De la causal de colindancia y único acceso, los administrados son propietarios del terreno inscrito en la partida registral N° 12228446 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, el cual es colindante con “el predio”; sin embargo, “el predio” cuenta con acceso directo por el norte a través de la Av. El Silencio y terrenos inscritos a favor del Estado (CUS N° 39488) y por el sur a través de zona de playa protegida y terrenos inscritos a favor del Estado (CUS N° 41112), por los que es posible acceder de manera directa por vías que conectan con la Av. El Silencio.
- v. De la casual de otros supuestos de posesión, se observa que “el predio” se encuentra desocupado desde antes del 25 de noviembre de 2010, asimismo, los administrados no presentaron documentos que sustenten antigüedad de posesión sobre “el predio”.

12. Que, estando a lo expuesto, y si bien “los Administrados” han indicado las causales por las cuales solicitan la venta directa de “el predio” esta Subdirección realizó la calificación formal a través del Oficio Nro. 00021-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de enero del 2023 (en adelante “el Oficio 1”), el cual fue notificado el 10 de enero del 2023, en la dirección señalada por “los Administrados” en la solicitud citada en el tercer considerando de la presente Resolución.

13. Que, posteriormente “los Administrados” mediante escrito presentado el 24 de enero de 2023 (S.I. 01666-2023) solicitan una ampliación del plazo para subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio 1”; sin embargo, esta Subdirección al realizar una calificación integral de la solicitud de venta directa, advirtió que no ha requerido expresamente a “los administrados” presentar la resolución de DICAPI que aprueba la LAM de conformidad a lo dispuesto en el numeral 100.2. del artículo 110° de “el Reglamento”; por lo tanto, de conformidad a lo establecido en el numeral 6.6.3 del artículo 6.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN, establece que: *Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la SDDI o la que haga sus veces requiere a el/la interesado(a) que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo de treinta (30) días para dicho efecto, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento.*

14. Que, en atención a lo indicado en el considerando precedente, esta Subdirección emitió el Oficio Nro. 02239-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo del 2023 (en adelante “el Oficio 2” (fojas 42 al 43), donde se comunicó a “los Administrados” que su solicitud de venta directa había sido observada, tal como se indica a continuación: **a)** se dejar sin efecto “el Oficio 1”; **b)** En relación a la (causal 1) del artículo 222 de “el Reglamento” concordante con los incisos 1) del numeral 5.6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, se exige el cumplimiento de los requisitos de colindancia y de no acceso directo al predio materia de solicitud. En tal sentido, de la evaluación técnica se determinó que “el predio” cuenta con acceso directo por el norte a través de la Av. El Silencio y terrenos inscritos a favor del Estado CUS N° 39488) y por el sur a través de zona de playa protegida y de terreno inscritos a favor del Estado (CUS N° 41112), motivo por lo cual no cumpliría uno de los requisitos establecidos por la causal invocada; y, **c)** asimismo, se informó a “los Administrados” que “el predio” se encontraría sujeto a la normativa especial de playas - Ley N° 26856 (en adelante “la Ley de Playas”) y el Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”), por lo que debería encausar su solicitud en el marco de la legislación especial de Playas, siendo las causales de procedencia para la desafectación y ulterior adjudicación las especificadas en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”, en tal sentido, esta Subdirección requirió a “los administrados” lo siguiente: **i)** presentar la resolución emitida por la DICAPI que apruebe la LAM, de acuerdo a lo establecido en el numeral 100.2 del artículo 100 de “el Reglamento”, siendo que, en caso se ratifique con la presentación de la LAM, que “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido y sobre la cual esta Superintendencia tiene competencia, corresponde aplicar la legislación especial de Playas; **ii)** precisar en cuál de las causales

2023 y a la fecha se encuentra archivado mediante Memorandum de Brigada N°00886-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio del 2023.

sustenta su pedido para proceder a la desafectación de acuerdo al artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”; y, **iii)** adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar, de acuerdo al último párrafo del artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”.

15. Que, además, en “el Oficio 2” también se le requiere a “los Administrados” lo siguiente: **1)** presentar para el caso de un proyecto de interés nacional, la copia de la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia y para el caso de proyecto de interés regional, la copia del acuerdo de consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia. Dicha declaración, de ser el caso complementada por sus anexos o antecedentes, indicando la ubicación, el área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución; de conformidad con el numeral 2 del artículo 223° de “el Reglamento” y el inciso 2) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; y, **2)** de encontrarse “el predio” parcialmente superpuesto sobre zona de dominio privado del Estado y de seguir interesado en la causal 4) del artículo 222 de “el Reglamento”, deberá presentar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal invocada, de conformidad con lo establecido en el artículo 223 de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.2. de “la Directiva Nro. DIR-00002-2022/SBN”. Para lo cual se le otorgó un plazo de treinta (30) días hábiles, más el término de la distancia un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 2”, 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”).

16. Que, es conveniente precisar que al revisar “el Oficio 2” se advierte que como referencias se consignó SI. Nros. 21192-2023 y 01666-2023 por defecto del Sistema de Gestión Documental (SGD) ha sido dirigido a nombre del señor ANDRÉS LINO VENTURA, quien es uno de los apoderados de “los Administrados”, no obstante, también lo es que el citado oficio ha sido enviado al domicilio indicado por “los Administrados” en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por la señora Otilia Cotito Ortiz, consignado su documento nacional de identidad N° 21843654 y su condición de empleada. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1² y 21.4³ del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444. Por tal razón, el plazo de treinta (30) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **10 de julio del 2023**.

17. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD (fojas 44), “los Administrados” no cumplido con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 2” en el 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 la presente 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.

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 Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”; la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00682-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0767-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio del 2023.

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

³ 21.4. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA LARRABURE y SONIA MARÍA CUNLIFFE SEOANE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCER.- 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI