

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0041-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de enero del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 720-2019/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 74,87 m<sup>2</sup>, ubicado por la Av. Los Delfines S/N, Sub Lote, Mz P-1, 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° 15338731 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, y signado con el CUS N° 185859, 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° 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 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° 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, mediante escrito presentado el 24 de julio de 2019 (S.I. N° 24941-2019), **CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA LARRABURE**, solicitó la venta directa por las causales reguladas en los literales a), d) y e) del artículo 77º del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, respecto del área de 73,68 m<sup>2</sup> para lo cual adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 5); **2)** panel fotográfico del terreno en posesión (fojas 6-8); **3)** imagen satelital con código T-2 (fojas 9); **4)** copia del certificado literal de la partida registral N° 11692359 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 10-18); **5)** copia del certificado literal de la partida registral N° 12098159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 19); **6)** copia de la anotación de inscripción del título N° 2011-00870988 (fojas 20-21); **7)** copia simple de contrato N° 045-2011/SBN-DGPE del 27 de siembre de 2011 (fojas 22-24); **8)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero geógrafo, Deivid Jhoseph Gutarra Garay (fojas 25); **9)** copia del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 26-27); **10)** copia de la declaración jurada de autoavalúo 2019 (PU) (fojas 28); **11)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 29); **12)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero geógrafo, Deivid Jhoseph Gutarra Garay (fojas 30); y

**13)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero geógrafo, Deivid Jhoseph Gutarra Garay (fojas 31).

3. Que, es pertinente mencionar que de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA -como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

4. Que, en tal sentido el procedimiento de venta directa de “el predio”, se adecua al numeral 5) del artículo 222° de “el Reglamento”.

5. 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”).

6. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva”.

7. 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.

8. 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.

9. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud.

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.

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

11. Que, mediante Oficio N° 3182-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de setiembre de 2019 (fojas 42-43) esta Subdirección solicitó que se precise la causal de venta directa en la cual sustenta su solicitud de venta directa, siendo que dicho documento fue notificado el 19 de setiembre de 2019.

12. Que, mediante escrito presentado el 09 de octubre de 2019 (S. I. N° 33179-2019) (fojas 47-48), dentro del plazo otorgado, se precisó que la solicitud se encuentra amparada en el inciso e) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y además, adjunta una declaración jurada señalando que las copias que presenta son verdaderas y auténticas (fojas 49) y copia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 160-2017-SGPUC-GDUGT-ML emitida por la Municipalidad distrital de Lurín el 08 de mayo de 2017 (fojas 50-51).

**13.** Que, posteriormente, esta Subdirección procedió a emitir el Informe Preliminar N° 00384-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2022 (fojas 64-66), en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** al desarrollar las coordenadas de la documentación técnica se obtiene un polígono de 73,68 m<sup>2</sup>, observando que se encuentra desplazado y ligeramente rotado respecto a la ubicación, por lo que se procedió a rectificar las deficiencias técnicas advertidas; **ii)** forma parte de un área de mayor extensión denominado Parcela A-1, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11692359 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, registrado con CUS N° 39781; **iii)** se encuentra en la jurisdicción de la provincia de Lima, dentro del ámbito de tratamiento de límites entre los distritos de Lurín y Punta Hermosa, precisando que aún no se ha iniciado el proceso técnico de redelimitación entre ambos distritos, según la información de la Municipalidad Metropolitana de Lima presentado con Oficio N° 2645-21-MML-IMP-DE de fecha 20.12.2021 (S.I. N° 32535-2021); **iv)** el CUS N° 39781, del cual forma parte “el predio”, se encuentra incorporado al Portafolio de Predios del Estado, con Código vigente N° 131-2021, además, cuenta con acervo documental: Informe Preliminar N°11- 2021/SBN-DNR-SDRC y Ficha Técnica N° 0346- 2009/SBN-GO-JAR, sin propuesta de venta por subasta pública; y, **v)** se verifica que se cumple con los requisitos exigidos por la causal de venta directa invocada, dado que “el predio” cuenta con un área menor al lote normativo de la zonificación RDM-Residencial de Densidad Media; asimismo, es colindante al terreno de propiedad de Carlos Augusto Enrique Llosa Larrabure inscrito en la partida registral N° 12098159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

**14.** Que, asimismo, se debe tener en consideración lo establecido en el numeral 5 del artículo 222° de “el Reglamento” en concordancia con el inciso 4 del numeral 6.2. del artículo 6° de “la Directiva”, el mismo que indica que:

(...)

*5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: 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 cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.*

**15.** Que, asimismo mediante Oficio N° 01154-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril de 2022 (fojas 67), se comunicó a “los administrados” que su requerimiento está regulado por el artículo 222° de “el Reglamento” que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, por tanto, corresponde encausar el pedido a la causal establecida en el numeral 5) del mencionado artículo 222°; asimismo, se requirió presentar la 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”. Por otro lado, se solicitó brindar conformidad a la reposición de la ubicación, caso contrario, debe presentar nueva documentación técnica (plano de ubicación y localización), en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, en ese sentido, se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente. El Oficio fue notificado el 11 de mayo de 2022, tal como consta en el cargo que obra en el presente expediente.

**16.** Que, mediante escrito presentado el 13 de mayo de 2022 (S. I. N° 12756-2022) (fojas 78), dentro del término del plazo otorgado, Carlos Augusto Enrique Llosa Larrabure y Sonia María Cunliffe Seoane (en adelante “los administrados”), adjuntan la 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”; asimismo, da conformidad con la reposición del “el predio”. Precisando que la Sra. Sonia María Cunliffe Seoane actúa en su condición de cónyuge.

**17.** Que, mediante Oficio N° 02651-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2022 (fojas 79), se solicitó a “los administrados” acompañen a la solicitud por la causal de compraventa de predio estatal con dimensión menor al lote normativo, entre otros, 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, para tal efecto se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente. El Oficio fue notificado el 19 de agosto de 2022, tal como consta en el cargo que obra en el presente expediente.

**18.** Que, mediante escrito presentado el 26 de agosto de 2022 (S. I. N° 22648-2022) (fojas 80), dentro del término del plazo otorgado, “los administrados” adjuntan el Certificado de Parámetros Urbanísticos y

Edificatorios N° 326-2022-SGOPCH-GDU/ML emitido por la Municipalidad distrital de Lurín el 05 de julio de 2022 (fojas 81).

19. Que, en atención a la información proporcionada por “los administrados” se emitió el Informe Preliminar N° 01089-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de setiembre de 2022 (fojas 82-84), en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **a)** se cumplió con los requisitos de la causal invocada, al haber presentado el Certificado de Parámetros Urbanístico y Edificatorios N° 326-2022-SGOPCHUGDU/ML se encuentra vigente, y que corresponde al predio inscrito en la partida registral N° 12098159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de propiedad de “el administrado” que es colindante con “el predio” materia de venta que junto a “el predio” forman parte de un ámbito mayor, zonificado como RDM, para el cual según las Ordenanzas 1117-MML y 1146-MML, corresponde un Lote Normativo de 120,00 m<sup>2</sup>; y, **b)** se procedió a rectificar las deficiencias técnicas advertidas en el predio materia de venta, obteniéndose un área de 74,87 m<sup>2</sup>, a fin de que gráficamente exista correspondencia en las colindancias de “el predio” respecto a lo inscrito en los Registros Públicos, lo que no altera la ubicación física de “el predio”, ya que ambas partidas son colindantes, utilizando información registral que obra en ambas partidas, así como DATUM PSAD56 como GS84, según el VISOR de la SUNARP.

20. Que, efectuado el análisis a través del Informe Brigada N° 00802-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2022 (fojas 85 al 88), se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

#### I. Antecedentes

1.7. Mediante Oficio N° 2645-21-MML-IMP-DE presentado el 20 de diciembre de 2021 (S.I. N° 32535-2021) (fojas 60-61), la Municipalidad Metropolitana de Lima remite información respecto a la jurisdicción de “el predio” señalando que el predio materia de consulta se encuentra íntegramente en la jurisdicción de la provincia de Lima, dentro del ámbito de tratamiento de límites intradepartamentales entre los distritos de Lurín y Punta Hermosa, precisando que aún no se ha iniciado el proceso técnico de redelimitación entre ambos distritos.

#### III. Análisis:

(...)

3.4.2. En el caso en concreto “el administrado” alega estar inmerso en la causal prevista en el inciso 5) del artículo 222° de “el Reglamento”, según la cual se advierte el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) 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; y, b) el predio estatal límite con el predio de propiedad de “el administrado”.

3.4.3. El numeral 100.1 del artículo 100° de “el Reglamento”, señala que, para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes: 1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda; (...) 6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad; y, 7. Los demás requisitos establecidos en cada uno de los procedimientos regulados.

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 resulta necesario cumplir con 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.

3.4.5. Por lo tanto, mediante Informe Preliminar N° 01089-2022/SBN-DGPE-SDDI, se determinó que el área de 74.87 m<sup>2</sup> (en adelante “área resultante”) 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 “el administrado”.

#### IV. Conclusión:

4.1. El área de 74.87 m<sup>2</sup> constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad.

4.2. “El administrado” ha cumplido con presentar los documentos detallados 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.

(...)”

21. Que, como consecuencia de lo señalado en el considerando precedente, se emitió el Oficio N° 03329-

2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre del 2022 (fojas 89), en el cual esta Subdirección hizo de conocimiento a “los administrados” que han cumplido con presentar los documentos detallados en el numeral 5 del artículo 222° y 223° de “el Reglamento” y que en atención al Informe Preliminar N° 01089-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08.09.2022, se procedió a rectificar las deficiencias técnicas advertidas en el predio materia de venta, obteniéndose un área de 74,87 m<sup>2</sup> ( “el predio”), a fin de que gráficamente exista correspondencia en las colindancias respecto a lo inscrito en los Registros Públicos, lo que no altera la ubicación física de “el predio”, ya que ambas partidas son colindantes, utilizando información registral que obra en ambas partidas, así como DATUM PSAD56 como GS84, según el VISOR de la SUNARP. El citado oficio fue notificado el 22 de setiembre de 2022.

### **Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento**

**22.** Que, como producto de la inspección técnica efectuada por los profesionales de esta Subdirección el día 01 de setiembre de 2022, se elaboró la Ficha Técnica N° 0170-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 90), en la que se verificó que: **i)** “el predio” se encuentra dentro de un entorno urbano que cuenta con servicios públicos. Al momento de la inspección se encontró al Sr. Arturo Renato Lino Carbajal, con DNI 46417172, representante legal del Sr. Carlos Augusto Enrique Llosa Larrabure, con DNI 10225915; **ii)** se trata de un predio con suelo arenoso, libre de construcciones, que forma parte de un área mayor con acceso restringido a terceros; **iii)** “el predio” no colinda con vías, se encuentra delimitado por el oeste con la pared de ladrillos que cerca el área mayor de la que forma parte, que a su vez lo separa del área remanente de la Partida N° 11692359 O.R. Lima, la que se encuentra posesionada por terceros; **iv)** el área mayor de la que forma parte “el predio” se encuentra cercada al norte, este y oeste, por una pared de ladrillos y por el sur colinda con acantilado; involucra tanto “el predio” como la propiedad de Carlos Augusto Enrique Llosa Larrabure uno de “los administrados” (Partida N° 12098159 O.R. Lima), entre otras áreas; y, **v)** se accede a “el predio” por la propiedad del Sr. Carlos Augusto Enrique Llosa Larrabure, al encontrarse totalmente integrado con dicha propiedad, a la que a su vez se accede por un portón que da a la Av. Los Delfines, sobre la que se vienen realizando trabajos de movimientos de tierra.

**23.** Que, a efectos de continuar con la evaluación del presente procedimiento, se emitió el Informe Preliminar N° 01146-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2022 (fojas 91 al 93), donde se concluyó respecto a la solicitud de venta directa por causal 5) del artículo 222° de “el Reglamento” de “el predio”, la cual, se concluyó lo siguiente:

- i) Se encuentra en un entorno urbano, cuenta con servicios básicos públicos, durante la inspección se contó con la presencia del señor Andrés Lino Ventura, quien como representante de "los administrados", facilitó el ingreso.
- ii) Se trata de un terreno con suelo arenoso, libre de construcciones, que forma parte de un área de mayor extensión con acceso restringido de terceros, no colinda con vías, encontrándose delimitado por el este con la pared de ladrillo que cerca el área mayor de la cual forma parte, siendo que a su vez lo separa del área remanente de la partida registral Nro. 11692359 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se encuentra en posesión de terceros.
- iii) El área mayor que forma parte “el predio” esta cercada al norte, este y oeste por una pared de ladrillos y por el sur colinda con acantilado que involucra “el predio” así como con la propiedad del Sr. Carlos Augusto Enrique Llosa inscrita en la partida registral N° 12098159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iv) El acceso a “el predio” es por la propiedad de uno de “los administrados” que se encuentra totalmente integrada con dicha propiedad, a la que a su vez accede por un portón que da a la Av. Los Delfines, sobre la que se vienen realizando trabajos de movimientos de tierra;
- v) Respecto a la extensión inferior a la del lote normativo, se observa que “los administrados” cumplieron con los requisitos que exige la causal invocada, en cuanto a que sea menor que el lote normativo de 120 m<sup>2</sup> que corresponde al ámbito mayor sobre cual se encuentra “el predio” y la propiedad del Sr. Carlos Augusto Enrique Llosa uno de “los administrados”, de acuerdo a lo señalado en el Certificado de Parámetros Urbanístico y Edificatorios N° 326-2022-SGOPCHUGDU/ML.
- vi) Respecto a la colindancia de “el predio” con la propiedad del solicitante, se advierte que durante la inspección técnica se verificó que “el predio” se encuentra cercado por el oeste, que da a posesiones de terceros (sobre propiedad del Estado), mientras los linderos norte, este y sur colinda con propiedad de Carlos Augusto Enrique Llosa, que junto a “el predio” y otras áreas forman un área mayor cercada con pared de ladrillos, por lo que se encuentra totalmente integrado al lote de propiedad del tercero.
- vii) Se ha determinado que el polígono es un área de 74,87 m<sup>2</sup>, la cual sería materia de venta; por lo que corresponde continuar con el procedimiento de venta directa.

**24.** Que, mediante el Informe Brigada N° 00868-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2022 (fojas

94 al 100), esta Subdirección realizó la calificación sustantiva favorable, habiéndose verificado que “los administrados” han cumplido 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 74,87 m<sup>2</sup>, por lo tanto, resulta ser inferior al lote mínimo normativo previsto para la zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, esto es 120 m<sup>2</sup>, de acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 326-2022-SGPUC-GDU-ML del 05 de julio de 2022, expedido por la Municipalidad Distrital de Lurín, el cual cuenta con una vigencia de 36 meses. Asimismo, es preciso mencionar que el certificado presentado corresponde al predio de Carlos Augusto Enrique Llosa, el cual colinda con “el predio” solicitado en venta directa. 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 de Carlos Augusto Enrique Llosa Larrabure uno de “los administrados” 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***

**25.** Que, mediante el Memorándum N° 00050-2023/SBN del 16 de marzo de 2023 (fojas 139), 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”.

**26.** Que, es preciso señalar que mediante el Oficio N° 01419-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2023 (foja 141), notificado al domicilio de “los administrados” el 24 de marzo de 2023 (fojas 142-reverso), 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”.

**27.** Que, mediante el Memorándum N° 00172-2023/SBN-OAF-UF del 5 de abril de 2023 (fojas 143), la Unidad de Finanzas - UF hizo de conocimiento que “los administrados” efectuaron el depósito solicitado en el numeral precedente, el día 30 de marzo de 2023, con la Nota de Abono N° NOT.ABON 00001604 por el importe de S/. 9 900.00 (Nueve Mil Novecientos con 00/100 Soles), el mismo que fue depositado en la cuenta corriente N° 00-068-360137.

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

**28.** Que, mediante el Oficio N° 0989-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 19 de setiembre de 2023, el cual fuera registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 20 de setiembre de 2023 (S.I. N° 25545-2023) (foja 203 al 216), 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° 03335-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (en adelante “Informe de Tasación”) (fojas 204 al 216), el cual estableció como valor comercial de “el predio”, la suma de US\$ 11 736,38 Dólares Americanos (Once Mil Setecientos Treinta y Seis con 38/100 dólares americanos), o su equivalente al cambio en moneda nacional de S/. 43 424,60 soles (Cuarenta y Tres Mil Cuatrocientos Veinte y Cuatro con 60/100 soles).

**29.** Que, mediante el Informe Brigada N° 00860-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2023 (fojas 220 al 224), 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***

**30.** 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;

**31.** Que, mediante el Oficio N° 04637-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2023 (fojas 225 al 226), 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;

**32.** Que, es preciso indicar que el Oficio señalado en el numeral precedente, fue remitido al correo electrónico indicado por “los administrados” en su S.I. N° 01333-2022, de conformidad con el numeral 20.4 del artículo 20<sup>o</sup> del Texto único Ordenado de la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; sin embargo, al haber transcurrido el plazo de dos (02) días hábiles sin obtener la respuesta de la recepción del documento, se procedió a diligenciar el citado documento al domicilio de “los administrados”, siendo notificado válidamente el 20 de octubre de 2023 tal como consta en el cargo que obra en el expediente (fojas 229). Por lo que, se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, vencía el **27 de octubre de 2023**.

**33.** Que, mediante escrito s/n registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 30 de octubre de 2023 (SI. N° 29679-2023) (fojas 231), “los administrados” hacen de conocimiento a esta Subdirección que la esquila de aviso de publicación fue ingresada al Diario Oficial “El Peruano”, lo cual es acreditado con el original del aviso, advirtiendo que la publicación se realizó el 27 de octubre de 2023.

**34.** Que, en atención a lo prescrito en el numeral 6.15 de “la Directiva”, mediante el Memorándum N° 04281-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2023 y Memorándum N° 04444-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre del 2023, se solicitó información a la Unidad de Trámite Documentario respecto a la existencia de oposiciones y de propuestas que mejoren el valor del precio de compraventa al procedimiento de venta promovido en el presente expediente administrativo, recibiendo como respuesta el Memorándum N° 02019-2023/SBN-GG-UTD del 14 de noviembre de 2023 y Memorándum N° 02075-2023/SBN-GG-UTD del 21 de noviembre de 2023, a través de los cuales se nos informa que no se han formulado oposiciones ni se ha verificado solicitud de ingreso de propuestas de mejora del precio del presente procedimiento, por lo que es factible proseguir con la venta directa.

### ***Del pago del precio de “el predio”***

**35.** 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

#### **<sup>1</sup> Artículo 20. Modalidades de notificación**

20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:

(...)

20.4. El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello. Para este caso no es de aplicación el orden de prelación dispuesto en el numeral 20.1

La notificación dirigida a la dirección de correo electrónico señalada por el administrado se entiende válidamente efectuada cuando la entidad reciba la respuesta de recepción de la dirección electrónica señalada por el administrado o esta sea generada en forma automática por una plataforma tecnológica o sistema informático que garantice que la notificación ha sido efectuada. La notificación surte efectos el día que conste haber sido recibida, conforme lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

En caso de no recibirse respuesta automática de recepción en un plazo máximo de dos (2) días hábiles contados desde el día siguiente de efectuado el acto de notificación vía correo electrónico, se procede a notificar por cédula conforme al inciso 20.1.1, volviéndose a computar el plazo establecido en el numeral 24.1 del artículo 24

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;

**36.** Que, cabe precisar, de conformidad a lo señalado en el numeral 6.9.3 de “la Directiva”, que en caso se apruebe la compraventa, la garantía de respaldo será imputada como parte de la contraprestación. En ese sentido, siendo que el pago de la garantía fue efectuado por “los administrados” en su oportunidad, según lo señalado en el vigésimo séptimo considerando de la presente resolución; y, de acuerdo a lo informado por la Unidad de Finanzas con el Memorándum N° 00470-2023/SBN-OAF-UF del 9 de noviembre de 2023, se ha convertido el monto de la garantía a US\$ 2,632.28 (Dos Mil Seiscientos Treinta y Dos con 28/100 dólares americanos), de aprobarse la compraventa de “el predio”, el saldo por pagar del precio de venta de “el predio” asciende a US\$ 9,104.10 (Nueve Mil Ciento Cuatro con 10/100 dólares americanos), el cual corresponderá ser pagado por “los administrados”.

**37.** 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;

**38.** 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;

**39.** 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***

**40.** 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, Resolución N° 004-2024/SBN-GG del 12 de enero de 2024, Directiva N° DIR-00002-2022/SBN y el Informe Técnico Legal N° 0042-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2024;

#### **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 74.87 m<sup>2</sup>, ubicado por la Av. Los Delfines S/N, Sub Lote, Mz P-1, 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° 15338731 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, y signado con el CUS N° 185859.

**Artículo 2°.** - El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de US\$ 11 736,38 dólares americanos (Once Mil Setecientos Treinta y Seis con 38/100 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 séptimo 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**

**BETSY MILAGROS ABADO DELGADO  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**