



RESOLUCIÓN N° 1049-2018/SBN-DGPE-SDD

San Isidro, 23 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 619-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **K-LOFT S.A.C.**, representada por su Gerente General Diego Olivera Lefbad y su apoderado Luis Efraín Salas Vinatea, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 312.13 m², que forma parte de otro predio de mayor extensión, ubicado en la zona sur de la playa Kontiki y Balneario de Punta Hermosa, a la altura del kilómetro 46 de la antigua Carretera Panamericana Sur, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 14092435 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, inscrito a favor del Estado y con CUS N° 117988; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"); el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 s/n presentado el 14 de junio de 2018 (S.I N° 22316-2018), la empresa **K-LOFT S.A.C.**, representada por su Gerente General Diego Olivera Lefbad y su apoderado Luis Efraín Salas Vinatea (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" al amparo de la causal establecida en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1), adjuntando entre otros: **1)** memoria descriptiva de junio de 2018 suscrito por el ingeniero Geógrafo Ernesto Vicente Lazo Robles (fojas 4 y 5); **2)** plano perimétrico - ubicación suscrito por el ingeniero Geógrafo Ernesto Vicente Lazo Robles (fojas 6), **3)** partida registral N° 14092435 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 7), **4)** copia simple de la partida registral N° 13185274 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 10); y, **5)** un CD (fojas 18).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del "Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, la "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° del "Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada.

7. Que, por su parte, el artículo 32° del "Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 5.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 lo establecido en "Reglamento", la "Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, en relación al caso en concreto, "el administrado" se acogió a la causal de venta directa prevista en el literal a) del artículo 77 del "Reglamento", el cual prescribe dos requisitos: **1)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, **2)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; requisitos fundamentales que deben concurrir y cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de éstos no se cumpla, para denegar la venta directa solicitada.

10. Que, en ese sentido, se emitió el Informe Preliminar N° 704-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2018 (fojas 19) y el Informe de Brigada N° 844-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de agosto del 2018, mediante los cuales se determinó sobre "el predio" que: **i)** forma parte de otro predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14092435 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 117988; **ii)** se debe corroborar en una inspección técnica el rompimiento de la continuidad de la zona de playa y el cumplimiento de los requisitos de colindancia y único acceso.

11. Que, el 23 de agosto de 2018, la brigada a cargo del presente procedimiento administrativo, efectuó la inspección técnica sobre "el predio", la cual se encuentra contenida en la Ficha Técnica N° 0178-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2018 (fojas 34 a 36):

"DE LA INSPECCIÓN DE CAMPO SE OBSERVA QUE EL PREDIO SE CONFORMA DE LA SIGUIENTE MANERA: **EN LA PARTE ALTA UNA PEQUEÑA PLATAFORMA DE ARENA, UN ACANTILADO ROCOSO DE FUERTE PENDIENTE Y EN LA PARTE BAJA UN AREA PLANA QUE CORRESPONDE A ZONA DE PLAYA.**

PARA LA REALIZAR LA INSPECCIÓN DE LA PEQUEÑA PLATAFORMA DE LA PARTE ALTA Y DEL ACANTILADO, SE ACCEDIÓ POR EL PREDIO DEL ADMINISTRADO (SUB LOTE AB-





RESOLUCIÓN N° 1049-2018/SBN-DGPE-SDD

2), TOMANDO LAS PRECAUCIONES POR SER ESTA PARTE DEL TERRENO UNA ZONA DE ALTO RIESGO.

RESPECTO A LA COLINDANCIA SE PUDO OBSERVAR QUE EL PREDIO DEL ADMINISTRADO POR EL FONDO LADO DERECHO COLINDA CON UNA CONSTRUCCION DE 5 PISOS QUE CORRESPONDERIA A UNA OCUPACION INDEBIDA POR PARTE DEL ULTIMO LOTE DE LA URBANIZACION DEL BALNEARIO, LA CUAL TIENE COLOCADO UNA MALLA DE MAS DE 5 METROS APROX. AL BORDE DEL ACANTILADO A MODO DE PROTECCION QUE EVITAN DESLIZAMIENTO DE PIEDRAS, **EL OTRO LADO DEL FONDO IZQUIERDO, DONDE HAY UNA PEQUEÑA PLATAFORMA CORRESPONDERIA A LA PROPIEDAD DE TERCEROS** (FICHA N° 87319, LOTE E SEGÚN REGISTROS PUBLICOS).

RESPECTO A LA PARTE BAJA ESTA CORRESPONDE A ZONA DE PLAYA, LA CUAL NO SE PUEDE DISPONER POR SER DE USO PÚBLICO, A LA CUAL SE PUEDE ACCEDER POR EL FRENTE DEL CLUB KONTIKI.

12. Que, de la inspección técnica efectuada, ha quedado demostrado que no se configura la causal de venta directa peticionada por "el administrado", debido a que parte del predio sub materia corresponde a zona de playa; asimismo, no existe un único acceso a "el predio" a través de la propiedad de "el administrado" por existir un área inscrita a favor de terceros, según la Ficha N° 87319 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; razones por las cuales la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el noveno considerando de la presente resolución; debiéndose disponer el archivo del expediente administrativo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; la Resolución N° 139-2018/SBN-GG; y, el Informe Técnico Legal N° 1219-2018-SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **K-LOFT**, representada por su Gerente General Diego Olivera Lefbad y su apoderado Luis Efraín Salas Vinatea, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2°.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, una vez que quede consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia de la misma.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

PIMJ/reac-jecc
P.O.I.N° 8.0.1.6



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES