

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0095-2021/SBN-DGPE**

San Isidro, 17 de agosto de 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 716-2019/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la empresa **K-LOFT S.A.C**, representada por el apoderado Gustavo Miguel Palomino Alor, contra la Resolución N° 0483-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio de 2021, que desestima su recurso de reconsideración contra la Resolución N° 0249-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2021, la cual resolvió declarar improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA** por causal de colindancia establecida en el literal a) del artículo 77 del derogado Reglamento de la Ley N° 29151, respecto del predio de 198,38 m2 ubicado en la zona de acantilados, al sur de la Playa Kontiki y del Balneario de Punta Hermosa, altura del Km. 46 de la antigua carretera Panamericana Sur, en el distrito Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 14092435 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, anotado con CUS N° 117988 (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante “T.U.O de la Ley”), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (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

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la 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 (en adelante, "la 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, el literal k) del artículo 41º del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "la DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorándum N° 02145-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio de 2021, "la SDDI" remitió el escrito presentado por la empresa **K-LOFT S.A.C.** (en adelante, "la Administrada") y el Expediente N° 716-2019/SBNSDDI, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

#### ***De la calificación del escrito presentado por "la Administrada"***

5. Que, mediante escritos presentados el 2 y 13 de julio de 2021 (S.I. Nros 16750 y 17922-2021), "la Administrada", pretende la revocación de la 0483-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio de 2021 (en adelante, "la Resolución impugnada") que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0249-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2021, donde se declaró improcedente su solicitud de venta directa por causal de colindancia, presentada el 18 de julio de 2019 (S.I. 24210-2019), respecto a "el predio" y requiere que se apruebe su solicitud de venta directa; de acuerdo con los fundamentos que se detallan a continuación:

- 5.1. Señala que la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante, "DICAPI"), no realizó una inspección ocular a "el predio", habiéndose limitado a informar que la zona no cuenta con la determinación de la línea de alta marea, requisito que resulta exigible únicamente cuando el área objeto de la solicitud de venta directa se encuentra ubicado en zona de playa conforme a la definición señalada en la norma correspondiente.
- 5.2. Indica que de conformidad con lo previsto en el artículo 191º de "el Reglamento", cuando "la SBN" no cuente con información referida a la ubicación del predio en zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos, debe solicitar a la entidad competente la información requerida, otorgando un plazo de siete (7) días, procediéndose a suspender el plazo del procedimiento respectivo; y considera que corresponde a "la SBN" solicitar información sobre la ubicación de "el predio" a la "DICAPI".
- 5.3. Precisa que la solicitud de venta directa comprende un área ubicada en zona plana contigua al predio de su propiedad, en donde ha proyectado realizar obras

complementarias de edificación, así como un área que comprende la parte superior del acantilado, en la cual sólo se realizan trabajos de reforzamiento, según ha comprobado “la SDDI” en la visita de inspección técnica realizada el 9 de marzo de 2020, que dio lugar a la emisión de la Ficha Técnica N° 0052-2020/SBN-DGPE-SDDI de 19 de junio de 2020. En tal sentido, la adquisición del área solicitada en venta directa no implica afectación de zonas que se encuentren protegidas por la normativa vigente.

**5.4.** Considera que la licencia de edificación obtenida ante la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, presentada como nueva prueba en el recurso de reconsideración, acredita que el área y trabajos de reforzamiento se ubican en la parte superior del acantilado, no afectando ninguna zona que se encuentre protegida por la normativa vigente, lo cual concuerda con las conclusiones de la inspección de “la SDDI”.

**5.5.** Respecto a las oposiciones presentadas por diversos administrados basadas en la información técnica aprobada mediante Resolución de Dirección Ejecutiva N° D0000107-2020-MINAGRISERFOR-DE, ha elaborado el gráfico donde se acredita que “el predio” no se encuentra comprendido dentro del ecosistema frágil Punta Rocosa.

**6.** Que, al respecto debe tenerse en consideración que de los cinco (5) numerales expuestos en su recurso de apelación, corresponden con cinco (5) argumentos que cuestionan el fondo de “la Resolución impugnada”.

**7.** Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

**8.** Que, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “la administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

#### ***Respecto a la calificación de la solicitud de venta respecto a “el predio”***

**9.** Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (....)”.

**10.** Que, en el presente caso, el procedimiento de venta directa fue tramitado bajo la vigencia del procedimiento de venta directa fue evaluado y resuelto en mérito al reglamento derogado aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.

**11.** Que, de acuerdo al Informe Preliminar N° 969-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2019 (folio 7), "la SDDI" señaló que "el predio" constituye "un acantilado que bordea el litoral, condición que rompe con la continuidad geográfica, por lo que se descarta que se encuentre en zona de playa protegida" (numeral 4.2). Asimismo, indicó que no se encuentra afectado por derechos mineros, zonas arqueológicas, áreas naturales protegidas, tendido eléctrico, comunidades campesinas y no está comprendido en subasta pública, así como está en zona urbana consolidada (numeral 4.3), según las bases gráficas y portales de diversas entidades públicas.

**12.** Que, asimismo, el Informe Brigada N° 1138-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2019 (folio 12), "la SDDI" concluyó que "la Administrada" cumplió con presentar los requisitos exigidos en el numeral VI de la Directiva N° 006-2014/SBN "Procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada con Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y recoge las conclusiones del Informe Preliminar N° 969-2019/SBN-DGPE-SDDI

**13.** Que, en la Ficha Técnica N° 0255-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2019 (folio 20), "la SDDI" indicó lo siguiente respecto a "el predio"

"EL PREDIO DE 198.38 M2 SE ENCUENTRA INMERSO EN EL PROCEDIMIENTO DE VENTA DIRECTA POR CAUSAL DE COLINDANCIA Y ÚNICO ACCESO SOLICITADO POR K-LOFT S.A.C. ("EL ADMINISTRADO"). EL PREDIO FORMA PARTE DE UN ÁREA MAYOR INSCRITA EN LA P.E. N° 14092435 (ÁREA MATRIZ) LA CUAL SE ENCUENTRA CONFORMADA POR ZONA DE PLAYA Y TERRENO ADYACENTE SEGÚN RESOLUCIÓN N° 187-2018-DGPE-SDAPE.

EL PREDIO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL BALNEARIO DE PUNTA HERMOSA Y SU ENTORNO CUENTA CON HABILITACIÓN DE SERVICIO DE AGUA, LUZ Y DESAGÜE. EL PREDIO ES UN TERRENO DE FORMA IRREGULAR, DE TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA Y DE NATURALEZA ERIAZA; CONFORMADO POR ACANTILADO DE ROCAS, CON PENDIENTE ABRUPTA CONVIRTIÉNDOLO EN UN PREDIO MUY ESCARPADO; PASANDO DE UNA ALTURA, EN SU LADO ESTE DE APROX. 30 MSNM A UNA ALTURA EN SU LADO SUROESTE DE APROX. 2 MSNM.

EL LADO ESTE DEL PREDIO COLINDA CON LA PROPIEDAD INSCRITA EN LA PARTIDA N° 13185274, CUYO TITULAR ES K-LOFT S.A. (EL ADMINISTRADO). DICHA PROPIEDAD ES DE PENDIENTE INCLINADA (APROX 30%). EL LADO SUROESTE DEL PREDIO LLEGA CERCA AL BORDE INFERIOR DEL ACANTILADO (QUE ROMPE LA CONTINUIDAD DE PLAYA PROTEGIDA) SIENDO COLINDANTE AL ÁREA DE PLAYA DE LA P.E. N° 14092435 (ÁREA MATRIZ) UBICADO AL SUR DEL CLUB KONTIKI EN PLAYA BLANCA, ESTA PLAYA ES DE ACCESO PÚBLICO. EL LADO NOROESTE DEL PREDIO COLINDA CON LAS CONSTRUCCIONES DEL PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA N° P03256292 QUE OCUPAN PARTE DEL ÁREA DE LA MATRIZ DEL PREDIO.

AL PREDIO SE PUEDE ACCEDER DIRECTAMENTE POR EL LADO ESTE (PROPIEDAD DE K-LOFT) Y POR EL LADO SUROESTE (PLAYA PÚBLICA). EN LA FECHA DE LA INSPECCIÓN SE PUDO APRECIAR FIERROS Y MALLAS DESPLEGADOS EN EL ACANTILADO QUE CONFORMA EL PREDIO, SEGÚN INFORMACIÓN DE "EL ADMINISTRADO" ESTAS ESTRUCTURAS HAN SIDO PUESTAS POR ELLOS PARA TRABAJOS DE REFORZAMIENTO Y EVITAR CAIDA DE MATERIAL POR TRABAJOS EN EL TERRENO DE SU PROPIEDAD. SE UTILIZÓ MATERIAL CARTOGRÁFICO IMPRESO, SE REALIZÓ LA COMPROBACIÓN DE LOS LÍMITES DE LAS ÁREAS SEGÚN PLANO N° 764-2019/SBN-DGPE-SDAPE CORRESPONDIENTE A LA P.E. N° 14092435 Y DEL PLANO N° 002-2019-K-LOFT CORRESPONDIENTE AL ÁREA SOLICITADA POR EL ADMINISTRADO A TRAVÉS DEL GPS SUBMÉTRICO SPECTRA MODELO PRECISIÓN CON EL POLÍGONO INGRESADO EN DATUM OFICIAL WGS 84. SE TOMÓ FOTOGRAFÍAS DEL PREDIO".

**14.** Que, mediante Ficha Técnica N° 0052-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2020 (folio 29), "la SDDI" realizó una inspección a "el predio" a solicitud de "el Administrado", encontrando lo siguiente:

"EL PREDIO DEL ESTADO DE 198.38 M2 ("EL PREDIO"), SE EVALÚA EN EL PROCEDIMIENTO DE VENTA DIRECTA (CAUSAL DE COLINDANCIA Y ÚNICO ACCESO), SOLICITADO POR K-LOFT S.A.C. ("EL ADMINISTRADO").

"EL ADMINISTRADO", MEDIANTE CARTA DEL 05.03.2020 (S.I. 06093-2020), SOLICITÓ UNA SEGUNDA INSPECCIÓN SOBRE "EL PREDIO", A FIN DE CORROBORAR SU UBICACIÓN SOBRE EL ACANTILADO. COMO RESULTADO SE DETERMINÓ:

1) "EL PREDIO", SE SITUA AL SUR DE LA PLAYA KONTIKI Y BALNEARIO DE PUNTA HERMOSA, EN UN ENTORNO EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN URBANA CON FINES DE VIVIENDA Y CLUBES DE PLAYA.

2) "EL PREDIO" CONSTITUYE UN TERRENO DE FORMA IRREGULAR, DE TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA, SITUADO EN LA PARED VERTICAL ROCOSA DE UN ACANTILADO.

3) EN LA FECHA DE LA INSPECCIÓN, SE PUDO APRECIAR FIERROS TIPO ANDAMIOS Y MALLAS APOYADAS SOBRE "EL PREDIO", OCUPANDO APROX. EL 50 % DEL TERRENO, QUE SEGÚN "EL ADMINISTRADO", HAN SIDO INSTALADOS POR ELLOS PARA TRABAJOS DE REFORZAMIENTO Y PARA EVITAR LA CAIDA DE MATERIAL POR TRABAJOS EN EL TERRENO DE SU PROPIEDAD, SITUADO SOBRE EL ACANTILADO.

4) SE CORROBORA QUE "EL PREDIO", SE ENCUENTRA EN LA PROYECCIÓN DESCENDENTE, HACIA EL OESTE, DE LA PROPIEDAD DE "EL ADMINISTRADO" (K-LOFT SAC // PARTIDA 13185274), MANTENIENDO COLINDANCIA ENTRE AMBOS.

5) A SIMISMO, SIGUIENDO EL SENTIDO DE LA OPINIÓN DE LA DIRECCIÓN DE NORMAS Y REGISTRO (MEMORANDUM N° 00093-2020/SBN-DNR DEL 07.02.2020), SE CORROBORA QUE LA PROPIEDAD DE "EL ADMINISTRADO", SITUADA EN LA TERRAZA SUPERIOR, CONSTITUYE EL UNICO ACCESO A "EL PREDIO", TODA VEZ QUE NO EXISTEN VIAS QUE PERMITAN ACCEDER A ESTE POR LA ZONA BAJA DEL ACANTILADO; ASIMISMO, SE APRECIA QUE A TRAVÉS DE LA PROPIEDAD DE "EL ADMINISTRADO", SE PERMITIRÁ EL MEJOR APROVECHAMIENTO DE "EL PREDIO", CONSIDERANDO QUE DESDE LOS TERRENOS LATERALES ES MAYOR LA COMPLICACIÓN PARA ACCEDER A ESTE.

6) CONSIDERANDO EL LEVANTAMIENTO SUBMETRICO REALIZADO EL 04.11.2019, EN ESTA SEGUNDA INSPECCIÓN SE CORROBORÓ QUE EL LINDERO INFERIOR DE "EL PREDIO", SIGUE EL ALINEAMIENTO HORIZONTAL DE LAS ESTRUCTURAS APOYADAS SOBRE EL ACANTILADO, DEL EDIFICIO COLINDANTE (BLANCO); EN TAL SENTIDO, EL SOLICITANTE HA DEFINIDO A "EL (...)".

**15.** Que, mediante Informe Preliminar N° 0471-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2021 (folio 31), "la SDDI" indicó lo siguiente:

#### **"IV. CONCLUSIONES**

4.1. K-LOFT SAC, solicitó la venta directa por la causal de colindancia y acceso único-Literal a), del predio de 198.38 m2, que forma parte de la propiedad mayor inscrita a favor del Estado en la Partida Electrónica 14092435 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (CUS N° 117988).

4.2. Se advierte que la propiedad del administrado (Partida Electrónica 13185274), colinda y constituye el único acceso al predio estatal solicitado.

4.3. El predio solicitado, se sitúa sobre un acantilado, en un entorno en proceso de expansión y consolidación para fines de vivienda y clubes de playa, y se encuentra parcialmente ocupado (aprox. 50%) por el administrado, habiendo instalado fierros tipo de andamios y mallas para reforzamiento y evitar caída de material desde su propiedad, según manifestó.

4.4. El predio solicitado, se encuentra fuera de los alcances de la Ley 26856, de aplicación en zona de playa protegida.

4.5. No se han identificado restricciones u otras situaciones como derechos mineros; áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, duplicidades registrales, procesos judiciales, zonas arqueológicas u otros, sobre el predio en estudio.

4.6. El presente constituye el análisis técnico del predio solicitado en el procedimiento de venta directa.

(...):

**16.** Que, de lo expuesto en los documentos citados, se puede advertir que "la SDDI" había establecido que "el predio" está conformado por acantilado de rocas y pendiente abrupta, lo que puede evidenciarse en las fotografías y gráficos sobre ella, que se observan en la adjunta la Ficha Técnica N° 0255-2019/SBN-DGPE-SDDI y Ficha Técnica N° 0052-2020/SBN-DGPE-SDDI. Estos resultados fueron recogidos en el Informe Preliminar N°

0471-2020/SBN-DGPE-SDDI e Informe Brigada N° 0463-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2020 (folio 46), en donde además, recomendó la prosecución del trámite.

**17.** Que, no obstante, con Oficio N° 1498/21 del 25 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15445-2020, folio 76), "DICAPI" señaló que "en la zona del área en consulta no se cuenta con un estudio de determinación de línea de más alta marea y límite de la franja ribereña hasta los CINCUENTA (50) metros de ancho paralela a la LAM; sin embargo, visto las imágenes satelitales de la zona, según el gráfico que se adjunta, el área en consulta se encontraba dentro de la misma".

**18.** Que, de igual manera se pronunció el Oficio N° 2141/21 del 1 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21337-2020, folio 183), "DICAPI" señaló que reiteraba lo mencionado en el Oficio N° 1498/21 respecto a la carencia de estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña hasta los CINCUENTA (50) metros de ancho paralela a la LAM, mecanismo que permite determinar con precisión la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional; sin embargo, visto (sic) las imágenes satelitales de la zona, según el gráfico que se adjunta, el área antes mencionada se encontraría cerca al perfil costero". Asimismo, indicó que "se recomienda solicitar a los interesados realizar un estudio de determinación de la línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña hasta CINCUENTA (50) metros de ancho paralela a la LAM, con la finalidad de determinar si las áreas en consulta se encuentran dentro o fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional".

**19.** Que, en ese contexto, "la SDDI" mediante Informe Técnico Legal N° 0289-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2021 (folio 233), concluyó que debía declararse la improcedencia de la solicitud por cuanto estimó que "el predio" está inscrito a favor del Estado; sin embargo consideró relevante la opinión de la "DICAPI" en cuanto a la imposibilidad de establecer en forma categórica que "el predio" no se superpone con zona de playa, a falta de la línea de más alta marea (LAM), lo cual genera también la imposibilidad de establecer la libre disponibilidad de "el predio". Este parecer fue recogido en los numerales 22 a 25 de la Resolución N° 0249-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2021 (folio 241) y "la SDDI" se amparó en el artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado con Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante, "Reglamento de la Ley N° 26856"), que menciona entre otros aspectos, que la competencia para fijar dicha línea corresponde a la "DICAPI", en concordancia con el numeral 2, artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147, Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas en la competencia de la Autoridad Marítima Nacional-Dirección de Capitanías y Guardacostas (en adelante, "D. Leg. N° 1147"), donde se estableció la competencia de aquella Entidad respecto a los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea. La imposibilidad de establecer la libre disponibilidad produjo que "la SDDI" no se pronunciara sobre las oposiciones presentadas por terceros.

**20.** Que, en el mismo sentido se pronunció la "Resolución impugnada", la cual desestimó el recurso de reconsideración de "la Administrada" señalando en su numeral 9, que no es posible establecer la falta de superposición de "el predio" con la zona de playa y en todo caso, debía solicitarse a la "DICAPI" la obtención del estudio que lo demuestre, por ser la entidad competente; ya que ha cumplido con solicitar la información a "DICAPI" y determinar la ubicación exacta de "el predio".

### **Sobre la adecuación del procedimiento**

**21.** Que, el artículo 3° del “Reglamento de la Ley N° 26856”, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la zona de dominio restringido”, establece que la zona de playa comprende el área donde la costa presenta una topografía plana y con declive suave hacia el mar, más una franja de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea. Por su parte el artículo 4° del “Reglamento de la Ley N° 26856”, define a la zona de dominio restringido, como “la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica, además señala que esta zona será destinada a playa pública para el uso de la población salvo que se haya procedido a su desafectación de conformidad con el artículo 3° de la Ley de Playas y el Capítulo III del “Reglamento de Playas”.

**22.** Que, revisados los actuados administrativos se advierte que mediante Oficio N° 1498/21 del 25 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15445-2020, folio 76), “DICAPI” señaló que “en la zona del área en consulta no se cuenta con un estudio de determinación de línea de más alta marea y límite de la franja ribereña hasta los CINCUENTA (50) metros de ancho paralela a la LAM; sin embargo, visto las imágenes satelitales de la zona, según el gráfico que se adjunta, el área en consulta se encontraba dentro de la misma”; lo cual, fue reiterado con Oficio N° 2141/21 del 1 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21337-2020, folio 183), en donde “DICAPI” señaló que “se recomienda solicitar a los interesados realizar un estudio de determinación de la línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña hasta CINCUENTA (50) metros de ancho paralela a la LAM, con la finalidad de determinar si las áreas en consulta se encuentran dentro o fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional”.

**23.** Que, cabe señalar que el presente procedimiento se inició y culminó bajo el amparo del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias (en adelante, “Reglamento derogado”), por el cual la presentación de la LAM debería efectuarse por parte del recurrente, siendo así, lo señalado por “la SDDI” en la “Resolución impugnada” se encuentra conforme, ya que no existe certeza si “el predio” se encuentra dentro del área de playa.

**24.** Que, se debe entender que la Constitución Política del Perú, así como el Código Civil (artículo 2121<sup>3</sup>), con respecto al tema de la aplicación de la ley en el tiempo, ha optado en su artículo 103<sup>4</sup>, tercer párrafo, por la Teoría de los Hechos Cumplidos, la cual sostiene que cada norma jurídica debe aplicarse a los hechos que ocurran durante su vigencia, es decir, bajo su aplicación inmediata.

**25.** Que, es decir, si se genera un derecho bajo una primera ley y luego de producir cierto número de efectos esa ley es modificada por una segunda, a partir de la vigencia de esta nueva ley, los nuevos efectos del derecho se deben adecuar a ésta y ya no ser exigidos más por la norma anterior bajo cuya vigencia fue establecido el derecho de que se trate. Es menester señalar, que las facultades (situaciones genéricas de actuar conforme a derecho) y expectativas con las que cuentan los sujetos, no configuran derechos que puedan adquirirse por la situación de la aplicación de la norma en el tiempo, asimismo, las relaciones

---

<sup>3</sup> **Artículo 2121°.-** Teoría de los hechos cumplidos. - A partir de su vigencia, las disposiciones de este Código se aplicarán inclusive a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

<sup>4</sup> **Artículo 103:** (...)

Ninguna ley tiene fuerza ni efecto retroactivos, salvo en materia penal, cuando favorece al reo. (...).

jurídicas y situaciones jurídicas no se ven alteradas en sí mismo con la aplicación de la nueva norma, solo son alteradas sus consecuencias.

**26.** Que, debe indicarse que la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” establece que **los procedimientos en trámite** sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el Reglamento en el estado en que se encuentran. En el presente caso, con la emisión de la Resolución N° 245-2021/SBN-DGPE-SDDI, el procedimiento se encuentra concluido conforme a lo establecido en el artículo 197° del “TUO de la LPAG”.

**27.** Que, una de las excepciones de la aplicación inmediata de la norma la constituye lo señalado en la Segunda Disposición Complementaria del Código Procesal Civil la cual es compatible con la naturaleza procedimental de “el Reglamento”, la cual establece que continuaran rigiéndose por la norma anterior **los medios impugnatorios interpuestos**. Siendo así, “la SDDI” no puede aplicar lo regulado en “el Reglamento” al recurso de reconsideración, tampoco “la DGPE” en la vía de apelación.

#### ***Respecto al recurso de apelación presentado por “la Administrada”***

**28.** Que, “la Administrada” señala en los argumentos recogidos en los numerales 5.1); 5.2) y 5.3) que resulta necesaria la inspección a “el predio” de parte de “la DICAPI” para determinar la ubicación exacta de “el predio”, debiendo aplicarse el artículo 191° de “el Reglamento” y que su adquisición no implica la afectación de zonas protegidas.

**29.** Que si bien es cierto, la “DICAPI” es la entidad competente para definir la línea de más alta marea (en adelante, LAM) conforme a lo prescrito en el artículo 3° del “Reglamento de la Ley N° 26856” y numeral 2, artículo 2° del “D. Leg. N° 1147”; sin embargo, “la SDDI” no obtuvo respuesta precisa a su Oficio N° 03067-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2020 (folio 163) y Oficio N° 03131-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre de 2020 (folio 167), mediante los cuales “la SDDI” remitió documentos para ilustrar a la “DICAPI” respecto a la ubicación de “el predio”. Cabe señalar que la “DICAPI” presentó imágenes satelitales sobre las cuales aparece el polígono de “el predio”, que obran adjuntas en el Oficio N° 1498/21 del 25 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15445-2020, folio 76) y Oficio N° 2141/21 del 1 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21337-2020, folio 183).

**30.** Que, no obstante, estas imágenes impiden apreciar la zona donde se ubica el polígono de “el predio” y aunque “la SDDI” efectuó inspecciones para la ubicación del mismo, no resultan suficientes para definirla mientras no exista respuesta determinante de la “DICAPI” que lo establezca, según la competencia establecida de acuerdo al artículo 3° del “Reglamento de la Ley N° 26856” y numeral 2, artículo 2° del “D. Leg. N° 1147”. En ese sentido, no corresponde a “la SDDI” establecer la LAM, sino a la “DICAPI”, cuya determinación deberá proceder de acuerdo a la normativa correspondiente; debiendo desestimarse los argumentos recogidos en los numerales 5.1) y 5.3) del presente documento.

**31.** Que, asimismo, debe indicarse que “la SDDI” no podía aplicar lo regulado en “el Reglamento” al recurso de reconsideración, tampoco esta Dirección en la vía de apelación, como ya se mencionó en los numerales precedentes; debiendo desestimarse el argumento señalado en el numeral 5.2), del presente documento.

**32.** Que, en ese sentido, resulta imperativo que “la SDDI” solicite y evalúe nuevamente la información proporcionada por todos los administrados y defina la ubicación exacta de “el predio” de acuerdo a la normatividad vigente.

**33.** Que, a lo expuesto, “la Administrada” señala en el argumento descrito en el numeral 5.4), que ha obtenido una licencia para edificar sobre la parte superior de “el predio”, la cual presentó como prueba nueva en su recurso de reconsideración. Sobre este argumento, debe advertirse que dicha autorización no tiene incidencia en el procedimiento de venta, porque está relacionada con la competencia municipal y es insuficiente para que “la SDDI” pueda variar su pronunciamiento, porque depende de la concurrencia de un requisito normativo que consiste en fijar primero la LAM por “DICAPI” y que de allí, se permita establecer si “el predio” está o no en zona de playa protegida; que resulta obligatorio para un pronunciamiento válido conforme lo exige el numeral 118.2 de “el Reglamento”<sup>5</sup>.

**34.** Que, respecto al argumento del numeral 5.5), donde alude a las oposiciones presentadas por diversos administrados están basadas en la información técnica aprobada mediante Resolución de Dirección Ejecutiva N° D0000107-2020-MINAGRISERFOR-DE. “La Administrada” señala que ha elaborado el gráfico donde se acredita que “el predio” no se encuentra comprendido dentro del ecosistema frágil Punta Rocosa.

**35.** Que, “la DGPE” dentro de sus facultades de supervisión sobre las Subdirecciones, no sólo debe observar el adecuado cumplimiento normativo, sino también las actuaciones bajo los procedimientos a cargo de ellas, y aunado a que a la fecha se encuentre vigente “el Reglamento”, y a efectos de evitar nulidades posteriores o que esta Superintendencia incurra en arbitrariedades al momento de denegar o admitir pedidos de venta directa, debe revocarse la presente a fin de que “la SDDI” retrotraiga las actuaciones hasta la solicitud de LAM a la “DICAPI” debiendo adecuar el presente procedimiento a la normativa vigente.

**36.** Que, en consecuencia, dicho gráfico deberá evaluarse en forma técnica por “la SDDI” con la finalidad de establecer si corresponde a la situación que pretende dilucidarse en el procedimiento de venta directa, conforme a lo establecido en el literal a), artículo 48° del “ROF de la SBN”<sup>6</sup>. En ese sentido, deberá desestimarse el argumento de “la Administrada” en el numeral 5.5) del presente documento, porque se requiere evaluación técnica que se sustente en la información que proporcionen las entidades competentes.

### ***De las oposiciones presentadas por terceros***

**37.** Que, mediante escritos del 12, 14, 15 y 19 de julio de 2021 (S.I. N° 17794; 17795; 17797, 17810; 17815; 17823; 17980; 17982; 17984; 18085; 18128; 18130; 18486; 18487; 18488; 18489 y 19055-2021), los administrados Delfina Augusta Wiese Miró Quesada; Verónica Teresa Wiese Miró Quesada; Virginia Gabriela Wiese Miró Quesada;

<sup>5</sup> **Artículo 118.- Predios ubicados en la zona de playa protegida**

(...).

118.2. La determinación de la zona de dominio restringido conforme a la normatividad de la materia, es efectuada por la SBN, de oficio, a partir de la determinación de la LAM y de la franja ribereña paralela no menor de cincuenta (50) metros de ancho, efectuada por la DICAPI”.

<sup>6</sup> **Artículo 48.- Funciones Específicas**

Son funciones específicas de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario:

a) Sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales en los actos de Venta y Permuta.

Alejandro Harmsen Andress; Juan Pedro de Osma Berckemeyer; Juan Carlos Martín Cuglievan Balarezo; Renzo Lucas De Tramontana; Paulinne Ducassi Ferrand; Joaquín Castagneto Castro; Jaime Enrique Málaga Dibós; Lorena Jandira Barbosa Salaverry; Bartolomé Felipe de las Casas Orozco; Renzo Lucas de Tramontana Castro; Paulinne Ducassi Fernand; Joaquín Castanegtto Castro; Jaime Enrique Málaga Dibós; Lorena Jandira Barbosa Salaverry; Bartolomé Felipe de las Casas Orozco; Enrique Rizo Patrón Bazo; Juan Antonio Dibós Silva; María Pía de Tramontana Galard de Dibós; Nelly Maritza Aguad Vladislavich y la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, representada por su secretario general Carlos Zúñiga Gonzales, en forma respectiva; presentan oposición a lo solicitado a través del recurso de apelación interpuesto por “la Administrada”.

**38.** Que, dichos Administrados solicitan en suma, hacer valer el Acuerdo de Concejo N° 039-2020-MDPH del 11 de diciembre de 2020 que declaró de interés público local la protección “el predio”; señalando que éste se encuentra en zona de dominio restringido; no siendo conveniente la dilatación del procedimiento a consecuencia de una consulta a la “DICAPI” por cuanto “la SDDI” agotó todos los medios para obtener información, y si realizada esta acción no contara con la información solicitada en el plazo de siete (7) días, “la SDDI” debería resolver con la información disponible, de acuerdo a los principios de celeridad y eficacia. Aluden que “el predio” constituye un acantilado y que eventualmente es cubierto por el mar, siendo necesario la determinación de la LAM, debiéndose declarar improcedente su pedido. Respecto a la licencia de construcción, señalan que no tiene incidencia en el procedimiento de venta directa porque éste es un procedimiento especial. A lo señalado, indican que la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa se ha opuesto a la compraventa mediante Acuerdo de Concejo N° 039-2020-MDPH del 11 de diciembre de 2020 y fue notificado a “la SBN” con Oficio N° 118-2020-MDPH-SG del 30 de noviembre de 2020, considerándose una zona ecológica protegida y de dominio restringido, así como de dominio público imprescriptible e inalienable de acuerdo a la “Ley N° 26856”.

**39.** Que, mediante Memorándum N° 02520-2021/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto de 2021, “la SDDI” remitió a “la DGPE” el escrito del 30 de julio de 2021 (S.I. N° 19525-2021), mediante el cual, la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa (en adelante, “la Municipalidad”) reitera que se declare infundado el recurso de reconsideración (sic) interpuesto por “la Administrada” y que se le tenga como parte en el presente procedimiento. Al respecto, señala que el artículo 5° de la “Ley N° 26856” señala que las playas del litoral son bienes de dominio público, inalienables e imprescriptibles, así como establece una zona de dominio restringido. Agrega, que debe considerarse la Resolución Ejecutiva N° D000107-2020-MINAGRI-SERFOR-DE publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 24 de octubre de 2020, se aprobó la incorporación de un (1) ecosistema identificado en el departamento de Lima a la “Lista Sectorial de Ecosistemas Frágiles” aperturada con Resolución Ministerial N° 0274-2014-MINAGRI bajo la denominación de “Punta Rocosa” de 21.15288 ha, entre otros datos técnicos; por lo cual, alega que “el predio” se encuentra en zona de tránsito y reposo de aves marinas. En ese sentido, estima, que cuando no se cuenta con la LAM, debe procederse a declarar la improcedencia de lo solicitado y que “la Municipalidad” no ha otorgado licencia o autorización para ejecutar obras en dicha zona.

**40.** Que, de lo expuesto por “la Municipalidad”, se advierte que reitera el contenido de su oposición formulada con 19 de julio de 2021 (S.I. N° 19055-2021); participación que no está limitada en el presente procedimiento, aunque no corresponde dilucidar por “la DGPE” en esta etapa del procedimiento; debido a lo prescrito en el numeral 226.1, artículo

226° de “el Reglamento”<sup>7</sup>, que establece una etapa y un órgano administrativo encargado de su evaluación y atención para establecer la ubicación de “el predio”, aspecto técnico y no jurídico que primero debe ser resuelto por la instancia correspondiente, debiendo remitirse a “la SDDI”.

**41.** Que, asimismo, debe mencionarse que las oposiciones tienen una etapa procedimental para su interposición, evaluación y resolución, la cual se produce dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación, conforme lo establece el numeral 226.1, artículo 226° de “el Reglamento”. En ese sentido, “la DGPE” estima que las mencionadas oposiciones deberán ser evaluadas por “la SDDI” con la finalidad de establecer si corresponde a la situación que pretende dilucidarse en el procedimiento de venta directa, conforme a la competencia establecida en el literal a), artículo 48° del “ROF de la SBN”.

**42.** Que, de acuerdo a lo establecido en el inciso 8), artículo 86° del “T.U.O de la LPAG”, constituye deber de las autoridades administrativas Interpretar las normas administrativas de forma que mejor se atienda el fin público al cual se dirigen, preservando razonablemente los derechos de los administrados y en consecuencia, garantizar la aplicación del debido procedimiento administrativo previsto en el numeral 1.2, artículo IV del Título Preliminar del “T.U.O de la LPAG”.

**43.** Que, en ese sentido, se debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra “la Resolución impugnada”; sin perjuicio de revocar de oficio la Resolución N° 0249-2021/SBN-DGPE-SDDI y “la Resolución impugnada” en atención a lo establecido en el inciso 8), artículo 86° del “T.U.O de la LPAG”, con la finalidad que “la SDDI” realice nueva calificación sustantiva y posibilitar la evaluación integral de los documentos presentados por los administrados; dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la empresa **K-LOFT S.A.C**, contra la Resolución N° 0483-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio de 2021, que desestimó el recurso de reconsideración contra la Resolución N° 0249-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2021.

**Artículo 2°.-** **DEJAR SIN EFECTO** la Resolución N° 483-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 8 de junio del 2021 y la Resolución N° 249-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de marzo del 2021 en la cual se declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA**, debiendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario **RETROTRAER** el presente procedimiento hasta la etapa señalada.

**Artículo 3°.-** **COMUNICAR y DERIVAR** las oposiciones presentadas por el resto de administrados a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario para su evaluación técnica y atención de acuerdo a su competencia.

---

<sup>7</sup> **Artículo 226.- Oposición en la compraventa**

226.1 Los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de compraventa, podrán formular oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación.  
(...)”.

**Artículo 4°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**Visado por:**

**Especialista en bienes estatales III**

**Firmado por:**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

## INFORME PERSONAL N° 00064-2021/SBN-DGPE-MAPU

PARA : **VICTOR RODRIGUEZ MENDOZA**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**  
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) MEMORANDUM N° 02145-2021/SBN-DGPE-SDDI  
b) MEMORANDUM N° 02520-2021/SBN-DGPE-SDDI  
c) S.I. N° 16750-2021  
d) S.I. N° 17922-2021  
e) S.I. N° 17794-2021  
f) S.I. N° 17795-2021  
g) S.I. N° 17797-2021  
h) S.I. N° 17810-2021  
i) S.I. N° 17815-2021  
j) S.I. N° 17823-2021  
k) S.I. N° 17980-2021  
l) S.I. N° 17982-2021  
m) S.I. N° 17984-2021  
n) S.I. N° 18085-2021  
o) S.I. N° 18128-2021  
p) S.I. N° 18130-2021  
q) S.I. N° 18486-2021  
r) S.I. N° 18487-2021  
s) S.I. N° 18488-2021  
t) S.I. N° 18489-2021  
u) S.I. N° 19055-2021  
v) S.I. N° 19525-2021  
w) EXPEDIENTE N° 716-2019/SBNSDDI

FECHA : 17 de agosto del 2021

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE") el recurso de apelación presentado con escritos presentados el 2 y 13 de julio de 2021 (S.I. Nros 16750 y 17922-2021) por la empresa **K-LOFT S.A.C**, representada por el apoderado Gustavo Miguel Palomino Alor, contra la Resolución N° 0483-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio de 2021, que desestima su recurso de reconsideración contra la Resolución N° 0249-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2021, la cual resolvió declarar improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA** por causal de colindancia establecida en el literal a) del artículo 77 del derogado Reglamento de la Ley N° 29151, respecto del predio de 198,38 m2 ubicado en la zona de acantilados, al sur de la Playa Kontiki y del Balneario de Punta Hermosa, altura del Km. 46 de la antigua carretera Panamericana Sur, en el distrito Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 14092435 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, anotado con CUS N° 117988 (en adelante, "el predio")

### I. ANTECEDENTE:

Que, a través del Memorándum N° 02145-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio de 2021, “la SDDI” remitió el escrito presentado por la empresa **K-LOFT S.A.C.**, (en adelante, “la Administrada”) y el Expediente N° 716-2019/SBNSDDI, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”.

## **II. ANÁLISIS:**

### ***De la calificación del escrito presentado por “la Administrada”***

2.1. Que, mediante escritos presentados el 2 y 13 de julio de 2021 (S.I. Nros 16750 y 17922-2021), “la Administrada”, pretende la revocación de la 0483-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio de 2021 (en adelante, “la Resolución impugnada”) que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0249-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2021, donde se declaró improcedente su solicitud de venta directa por causal de colindancia, presentada el 18 de julio de 2019 (S.I. 24210-2019), respecto a “el predio” y requiere que se apruebe su solicitud de venta directa; de acuerdo con los fundamentos que se detallan a continuación:

**2.1.1.** Señala que la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante, “DICAPI”), no realizó una inspección ocular a “el predio”, habiéndose limitado a informar que la zona no cuenta con la determinación de la línea de alta marea, requisito que resulta exigible únicamente cuando el área objeto de la solicitud de venta directa se encuentra ubicado en zona de playa conforme a la definición señalada en la norma correspondiente

**2.1.2.** Indica que de conformidad con lo previsto en el artículo 191° de “el Reglamento”, cuando “la SBN” no cuente con información referida a la ubicación del predio en zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos, debe solicitar a la entidad competente la información requerida, otorgando un plazo de siete (7) días, procediéndose a suspender el plazo del procedimiento respectivo; y considera que corresponde a “la SBN” solicitar información sobre la ubicación de “el predio” a la “DICAPI”.

**2.1.3.** Precisa que la solicitud de venta directa comprende un área ubicada en zona plana contigua al predio de su propiedad, en donde ha proyectado realizar obras complementarias de edificación, así como un área que comprende la parte superior del acantilado, en la cual sólo se realizan trabajos de reforzamiento, según ha comprobado “la SDDI” en la visita de inspección técnica realizada el 9 de marzo de 2020, que dio lugar a la emisión de la Ficha Técnica N° 0052-2020/SBN-DGPE-SDDI de 19 de junio de 2020. En tal sentido, la adquisición del área solicitada en venta directa no implica afectación de zonas que se encuentren protegidas por la normativa vigente.

**2.1.4.** Considera que la licencia de edificación obtenida ante la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, presentada como nueva prueba en el recurso de reconsideración, acredita que el área y trabajos de reforzamiento se ubican en la parte superior del acantilado, no afectando ninguna zona que se encuentre protegida por la normativa vigente, lo cual concuerda con las conclusiones de la inspección de “la SDDI”.

**2.1.5.** Respecto a las oposiciones presentadas por diversos administrados basadas en la información técnica aprobada mediante Resolución de Dirección Ejecutiva N° D0000107-2020-MINAGRISERFOR-DE, ha elaborado el gráfico donde se acredita que “el predio” no se encuentra comprendido dentro del ecosistema frágil Punta Rocosa.

2.2. Que, al respecto debe tenerse en consideración que de los cinco (5) numerales expuestos en su recurso de apelación, corresponden con cinco (5) argumentos que cuestionan el fondo de “la Resolución impugnada”.

2.3. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado

al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

2.4. Que, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “la administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

### ***Respecto a la calificación de la solicitud de venta respecto a “el predio”***

2.5. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (...)”.

2.6. Que, en el presente caso, el procedimiento de venta directa fue tramitado bajo la vigencia del procedimiento de venta directa fue evaluado y resuelto en mérito al reglamento derogado aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.

2.7. Que de acuerdo al Informe Preliminar N° 969-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2019 (folio 7), “la SDDI” señaló que “el predio” constituye “un acantilado que bordea el litoral, condición que rompe con la continuidad geográfica, por lo que se descarta que se encuentre en zona de playa protegida” (numeral 4.2). Asimismo, indicó que no se encuentra afectado por derechos mineros, zonas arqueológicas, áreas naturales protegidas, tendido eléctrico, comunidades campesinas y no está comprendido en subasta pública, así como está en zona urbana consolidada (numeral 4.3), según las bases gráficas y portales de diversas entidades públicas.

2.10. Que, asimismo, el Informe Brigada N° 1138-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2019 (folio 12), “la SDDI” concluyó que “la Administrada” cumplió con presentar los requisitos exigidos en el numeral VI de la Directiva N° 006-2014/SBN “Procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada con Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y recoge las conclusiones del Informe Preliminar N° 969-2019/SBN-DGPE-SDDI.

2.8. Que, en la Ficha Técnica N° 0255-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2019 (folio 20), “la SDDI” indicó lo siguiente respecto a “el predio”

“EL PREDIO DE 198.38 M2 SE ENCUENTRA INMERSO EN EL PROCEDIMIENTO DE VENTA DIRECTA POR CAUSAL DE COLINDANCIA Y ÚNICO ACCESO SOLICITADO POR K-LOFT S.A.C. (“EL ADMINISTRADO”).

EL PREDIO FORMA PARTE DE UN ÁREA MAYOR INSCRITA EN LA P.E. N° 14092435 (ÁREA MATRIZ) LA CUAL SE ENCUENTRA CONFORMADA POR ZONA DE PLAYA Y TERRENO ADYACENTE SEGÚN RESOLUCIÓN N° 187-2018-DGPE-SDAPE.

EL PREDIO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL BALNEARIO DE PUNTA HERMOSA Y SU ENTORNO CUENTA CON HABILITACIÓN DE SERVICIO DE AGUA, LUZ Y DESAGÜE. EL PREDIO ES UN TERRENO DE FORMA IRREGULAR, DE TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA Y DE NATURALEZA ERIAZA; CONFORMADO POR ACANTILADO DE ROCAS, CON PENDIENTE ABRUPTA CONVIRTIÉNDOLO EN UN PREDIO MUY ESCARPADO; PASANDO DE UNA ALTURA, EN SU LADO ESTE DE APROX. 30 MSNM A UNA ALTURA EN SU LADO SUROESTE DE APROX. 2 MSNM.

EL LADO ESTE DEL PREDIO COLINDA CON LA PROPIEDAD INSCRITA EN LA PARTIDA N° 13185274, CUYO TITULAR ES K-LOFT S.A. (EL ADMINISTRADO). DICHA PROPIEDAD ES DE PENDIENTE INCLINADA (APROX 30%). EL LADO SUROESTE DEL PREDIO LLEGA CERCA AL BORDE INFERIOR DEL ACANTILADO (QUE ROMPE LA CONTINUIDAD DE PLAYA PROTEGIDA)

SIENDO COLINDANTE AL ÁREA DE PLAYA DE LA P.E. N° 14092435 (ÁREA MATRIZ) UBICADO AL SUR DEL CLUB KONTIKI EN PLAYA BLANCA, ESTA PLAYA ES DE ACCESO PÚBLICO. EL LADO NOROESTE DEL PREDIO COLINDA CON LAS CONSTRUCCIONES DEL PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA N° P03256292 QUE OCUPAN PARTE DEL ÁREA DE LA MATRIZ DEL PREDIO.

AL PREDIO SE PUEDE ACCEDER DIRECTAMENTE POR EL LADO ESTE (PROPIEDAD DE K-LOFT) Y POR EL LADO SUROESTE (PLAYA PÚBLICA). EN LA FECHA DE LA INSPECCIÓN SE PUDO APRECIAR FIERROS Y MALLAS DESPLEGADOS EN EL ACANTILADO QUE CONFORMA EL PREDIO, SEGÚN INFORMACIÓN DE "EL ADMINISTRADO" ESTAS ESTRUCTURAS HAN SIDO PUESTAS POR ELLOS PARA TRABAJOS DE REFORZAMIENTO Y EVITAR CAIDA DE MATERIAL POR TRABAJOS EN EL TERRENO DE SU PROPIEDAD. SE UTILIZÓ MATERIAL CARTOGRÁFICO IMPRESO, SE REALIZÓ LA COMPROBACIÓN DE LOS LÍMITES DE LAS ÁREAS SEGÚN PLANO N° 764-2019/SBN-DGPE-SDAPE CORRESPONDIENTE A LA P.E. N° 14092435 Y DEL PLANO N° 002-2019-K-LOFT CORRESPONDIENTE AL ÁREA SOLICITADA POR EL ADMINISTRADO A TRAVÉS DEL GPS SUBMÉTRICO SPECTRA MODELO PRECISIÓN CON EL POLÍGONO INGRESADO EN DATUM OFICIAL WGS 84. SE TOMÓ FOTOGRAFÍAS DEL PREDIO".

2.9. Que, mediante Ficha Técnica N° 0052-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2020 (folio 29), "la SDDI" realizó una inspección a "el predio" a solicitud de "el Administrado", encontrando lo siguiente:

"EL PREDIO DEL ESTADO DE 198.38 M2 ("EL PREDIO"), SE EVALÚA EN EL PROCEDIMIENTO DE VENTA DIRECTA (CAUSAL DE COLINDANCIA Y ÚNICO ACCESO), SOLICITADO POR K-LOFT S.A.C. ("EL ADMINISTRADO").

"EL ADMINISTRADO", MEDIANTE CARTA DEL 05.03.2020 (S.I. 06093-2020), SOLICITÓ UNA SEGUNDA INSPECCIÓN SOBRE "EL PREDIO", A FIN DE CORROBORAR SU UBICACIÓN SOBRE EL ACANTILADO. COMO RESULTADO SE DETERMINÓ:

1) "EL PREDIO", SE SITUA AL SUR DE LA PLAYA KONTIKI Y BALNEARIO DE PUNTA HERMOSA, EN UN ENTORNO EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN URBANA CON FINES DE VIVIENDA Y CLUBES DE PLAYA.

2) "EL PREDIO" CONSTITUYE UN TERRENO DE FORMA IRREGULAR, DE TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA, SITUADO EN LA PARED VERTICAL ROCOSA DE UN ACANTILADO.

3) EN LA FECHA DE LA INSPECCIÓN, SE PUDO APRECIAR FIERROS TIPO ANDAMIOS Y MALLAS APOYADAS SOBRE "EL PREDIO", OCUPANDO APROX. EL 50 % DEL TERRENO, QUE SEGÚN "EL ADMINISTRADO", HAN SIDO INSTALADOS POR ELLOS PARA TRABAJOS DE REFORZAMIENTO Y PARA EVITAR LA CAIDA DE MATERIAL POR TRABAJOS EN EL TERRENO DE SU PROPIEDAD, SITUADO SOBRE EL ACANTILADO.

4) SE CORROBORA QUE "EL PREDIO", SE ENCUENTRA EN LA PROYECCIÓN DESCENDENTE, HACIA EL OESTE, DE LA PROPIEDAD DE "EL ADMINISTRADO" (K-LOFT SAC // PARTIDA 13185274), MANTENIENDO COLINDANCIA ENTRE AMBOS.

5) A SIMISMO, SIGUIENDO EL SENTIDO DE LA OPINIÓN DE LA DIRECCIÓN DE NORMAS Y REGISTRO (MEMORANDUM N° 00093-2020/SBN-DNR DEL 07.02.2020), SE CORROBORA QUE LA PROPIEDAD DE "EL ADMINISTRADO", SITUADA EN LA TERRAZA SUPERIOR, CONSTITUYE EL UNICO ACCESO A "EL PREDIO", TODA VEZ QUE NO EXISTEN VIAS QUE PERMITAN ACCEDER A ESTE POR LA ZONA BAJA DEL ACANTILADO; ASIMISMO, SE APRECIA QUE A TRAVÉS DE LA PROPIEDAD DE "EL ADMINISTRADO", SE PERMITIRÁ EL MEJOR APROVECHAMIENTO DE "EL PREDIO", CONSIDERANDO QUE DESDE LOS TERRENOS LATERALES ES MAYOR LA COMPLICACIÓN PARA ACCEDER A ESTE.

6) CONSIDERANDO EL LEVANTAMIENTO SUBMETRICO REALIZADO EL 04.11.2019, EN ESTA SEGUNDA INSPECCIÓN SE CORROBORÓ QUE EL LINDERO INFERIOR DE “EL PREDIO”, SIGUE EL ALINEAMIENTO HORIZONTAL DE LAS ESTRUCTURAS APOYADAS SOBRE EL ACANTILADO, DEL EDIFICIO COLINDANTE (BLANCO); EN TAL SENTIDO, EL SOLICITANTE HA DEFINIDO A “EL (...)”.

2.10. Que, mediante Informe Preliminar N° 0471-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2021 (folio 31), “la SDDI” indicó lo siguiente:

#### **“IV. CONCLUSIONES**

4.1. K-LOFT SAC, solicitó la venta directa por la causal de colindancia y acceso único-Literal a), del predio de 198.38 m<sup>2</sup>, que forma parte de la propiedad mayor inscrita a favor del Estado en la Partida Electrónica 14092435 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (CUS N° 117988).

4.2. Se advierte que la propiedad del administrado (Partida Electrónica 13185274), colinda y constituye el único acceso al predio estatal solicitado.

4.3. El predio solicitado, se sitúa sobre un acantilado, en un entorno en proceso de expansión y consolidación para fines de vivienda y clubes de playa, y se encuentra parcialmente ocupado (aprox. 50%) por el administrado, habiendo instalado fierros tipo de andamios y mallas para reforzamiento y evitar caída de material desde su propiedad, según manifestó.

4.4. El predio solicitado, se encuentra fuera de los alcances de la Ley 26856, de aplicación en zona de playa protegida.

4.5. No se han identificado restricciones u otras situaciones como derechos mineros; áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, duplicidades registrales, procesos judiciales, zonas arqueológicas u otros, sobre el predio en estudio.

4.6. El presente constituye el análisis técnico del predio solicitado en el procedimiento de venta directa.

(...)”.

2.11. Que, de lo expuesto en los documentos citados, se puede advertir que “la SDDI” había establecido que “el predio” está conformado por acantilado de rocas y pendiente abrupta, lo que puede evidenciarse en las fotografías y gráficos sobre ella, que se observan en la adjunta la Ficha Técnica N° 0255-2019/SBN-DGPE-SDDI y Ficha Técnica N° 0052-2020/SBN-DGPE-SDDI. Estos resultados fueron recogidos en el Informe Preliminar N° 0471-2020/SBN-DGPE-SDDI e Informe Brigada N° 0463-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2020 (folio 46), en donde además, recomendó la prosecución del trámite.

2.12. Que, no obstante, con Oficio N° 1498/21 del 25 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15445-2020, folio 76), “DICAPI” señaló que “en la zona del área en consulta no se cuenta con un estudio de determinación de línea de más alta marea y límite de la franja ribereña hasta los CINCUENTA (50) metros de ancho paralela a la LAM; sin embargo, visto las imágenes satelitales de la zona, según el gráfico que se adjunta, el área en consulta se encontraba dentro de la misma”.

2.13. Que, de igual manera se pronunció el Oficio N° 2141/21 del 1 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21337-2020, folio 183), “DICAPI” señaló que reiteraba lo mencionado en el Oficio N° 1498/21 respecto a la carencia de estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña hasta los CINCUENTA (50) metros de ancho paralela a la LAM, mecanismo que permite determinar con precisión la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional; sin embargo, visto (sic) las

imágenes satelitales de la zona, según el gráfico que se adjunta, el área antes mencionada se encontraría cerca al perfil costero”. Asimismo, indicó que “se recomienda solicitar a los interesados realizar un estudio de determinación de la línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña hasta CINCUENTA (50) metros de ancho paralela a la LAM, con la finalidad de determinar si las áreas en consulta se encuentran dentro o fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional”.

2.14. Que, en ese contexto, “la SDDI” mediante Informe Técnico Legal N° 0289-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2021 (folio 233), concluyó que debía declararse la improcedencia de la solicitud por cuanto estimó que “el predio” está inscrito a favor del Estado; sin embargo consideró relevante la opinión de la “DICAPI” en cuanto a la imposibilidad de establecer en forma categórica que “el predio” no se superpone con zona de playa, a falta de la línea de más alta marea (LAM), lo cual genera también la imposibilidad de establecer la libre disponibilidad de “el predio”. Este parecer fue recogido en los numerales 22 a 25 de la Resolución N° 0249-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2021 (folio 241) y “la SDDI” se amparó en el artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado con Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante, “Reglamento de la Ley N° 26856”), que menciona entre otros aspectos, que la competencia para fijar dicha línea corresponde a la “DICAPI”, en concordancia con el numeral 2, artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147, Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas en la competencia de la Autoridad Marítima Nacional-Dirección de Capitanías y Guardacostas (en adelante, “D. Leg. N° 1147”), donde se estableció la competencia de aquella Entidad respecto a los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea. La imposibilidad de establecer la libre disponibilidad produjo que “la SDDI” no se pronunciara sobre las oposiciones presentadas por terceros.

2.15. Que, en el mismo sentido se pronunció la “Resolución impugnada”, la cual desestimó el recurso de reconsideración de “la Administrada” señalando en su numeral 9, que no es posible establecer la falta de superposición de “el predio” con la zona de playa y en todo caso, debía solicitarse a la “DICAPI” la obtención del estudio que lo demuestre, por ser la entidad competente; ya que ha cumplido con solicitar la información a “DICAPI” y determinar la ubicación exacta de “el predio”.

### **Sobre la adecuación del procedimiento**

2.16. Que, el artículo 3° del “Reglamento de la Ley N° 26856”, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la zona de dominio restringido”, establece que la zona de playa comprende el área donde la costa presenta una topografía plana y con declive suave hacia el mar, más una franja de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea. Por su parte el artículo 4° del “Reglamento de la Ley N° 26856”, define a la zona de dominio restringido, como “la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica, además señala que esta zona será destinada a playa pública para el uso de la población salvo que se haya procedido a su desafectación de conformidad con el artículo 3° de la Ley de Playas y el Capítulo III del “Reglamento de Playas”.

2.17. Que, revisados los actuados administrativos se advierte que mediante Oficio N° 1498/21 del 25 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15445-2020, folio 76), “DICAPI” señaló que “en la zona del área en consulta no se cuenta con un estudio de determinación de línea de más alta marea y límite de la franja ribereña hasta los CINCUENTA (50) metros de ancho paralela a la LAM; sin embargo, visto las imágenes satelitales de la zona, según el gráfico que se adjunta, el área en consulta se encontraba dentro de la misma”; lo cual, fue reiterado con Oficio N° 2141/21 del 1 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21337-2020, folio 183), en donde “DICAPI” señaló que “se recomienda solicitar a los interesados realizar un estudio de determinación de la línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña hasta CINCUENTA (50) metros de ancho paralela a la LAM, con la finalidad de determinar si las áreas en consulta se encuentran dentro o fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional”.

2.18. Que, cabe señalar que el presente procedimiento se inició y culminó bajo el amparo del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias (en adelante, “Reglamento derogado”), por el cual la presentación de la LAM debería efectuarse por parte del recurrente, siendo así, lo señalado por “la SDDI” en la “Resolución impugnada” se encuentra conforme, ya que no existe certeza si “el predio” se encuentra dentro del área de playa.

2.19. Que, se debe entender que la Constitución Política del Perú, así como el Código Civil (artículo 2121[4]), con respecto al tema de la aplicación de la ley en el tiempo, ha optado en su artículo 103[5], tercer párrafo, por la Teoría de los Hechos Cumplidos, la cual sostiene que cada norma jurídica debe aplicarse a los hechos que ocurran durante su vigencia, es decir, bajo su aplicación inmediata.

2.20. Que, es decir, si se genera un derecho bajo una primera ley y luego de producir cierto número de efectos esa ley es modificada por una segunda, a partir de la vigencia de esta nueva ley, los nuevos efectos del derecho se deben adecuar a ésta y ya no ser exigidos más por la norma anterior bajo cuya vigencia fue establecido el derecho de que se trate. Es menester señalar, que las facultades (situaciones genéricas de actuar conforme a derecho) y expectativas con las que cuentan los sujetos, no configuran derechos que puedan adquirirse por la situación de la aplicación de la norma en el tiempo, asimismo, las relaciones jurídicas y situaciones jurídicas no se ven alteradas en sí mismo con la aplicación de la nueva norma, solo son alteradas sus consecuencias.

2.21. Que, debe indicarse que la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” establece que **los procedimientos en trámite** sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el Reglamento en el estado en que se encuentran. En el presente caso, con la emisión de la Resolución N° 245-2021/SBN-DGPE-SDDI, el procedimiento se encuentra concluido conforme a lo establecido en el artículo 197° del “TUO de la LPAG”.

2.22. Que, una de las excepciones de la aplicación inmediata de la norma la constituye lo señalado en la Segunda Disposición Complementaria del Código Procesal Civil la cual es compatible con la naturaleza procedimental de “el Reglamento”, la cual establece que continuaran rigiéndose por la norma anterior **los medios impugnatorios interpuestos**. Siendo así, “la SDDI” no puede aplicar lo regulado en “el Reglamento” al recurso de reconsideración, tampoco “la DGPE” en la vía de apelación.

#### ***Respecto al recurso de apelación presentado por “la Administrada”***

2.23. Que, “la Administrada” señala en los argumentos recogidos en los numerales 5.1); 5.2) y 5.3) que resulta necesaria la inspección a “el predio” de parte de “la DICAPI” para determinar la ubicación exacta de “el predio”, debiendo aplicarse el artículo 191° de “el Reglamento” y que su adquisición no implica la afectación de zonas protegidas.

2.24. Que si bien es cierto, la “DICAPI” es la entidad competente para definir la línea de más alta marea (en adelante, LAM) conforme a lo prescrito en el artículo 3° del “Reglamento de la Ley N° 26856” y numeral 2, artículo 2° del “D. Leg. N° 1147”; sin embargo, “la SDDI” no obtuvo respuesta precisa a su Oficio N° 03067-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2020 (folio 163) y Oficio N° 03131-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre de 2020 (folio 167), mediante los cuales “la SDDI” remitió documentos para ilustrar a la “DICAPI” respecto a la ubicación de “el predio”. Cabe señalar que la “DICAPI” presentó imágenes satelitales sobre las cuales aparece el polígono de “el predio”, que obran adjuntas en el Oficio N° 1498/21 del 25 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15445-2020, folio 76) y Oficio N° 2141/21 del 1 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21337-2020, folio 183).

2.25. Que, no obstante, estas imágenes impiden apreciar la zona donde se ubica el polígono de “el predio” y aunque “la SDDI” efectuó inspecciones para la ubicación del mismo, no resultan suficientes para definirla mientras no exista respuesta determinante de la “DICAPI” que lo establezca, según la competencia establecida de acuerdo al artículo 3° del “Reglamento de la Ley N° 26856” y numeral 2, artículo 2° del “D. Leg. N° 1147”. En ese sentido, no corresponde a “la SDDI” establecer la LAM, sino a la “DICAPI”, cuya determinación deberá proceder de acuerdo a la normativa correspondiente; debiendo desestimarse los argumentos recogidos en los numerales 5.1) y 5.3) del presente documento.

2.26. Que, asimismo, debe indicarse que “la SDDI” no podía aplicar lo regulado en “el Reglamento” al recurso de reconsideración, tampoco esta Dirección en la vía de apelación, como ya se mencionó en los numerales precedentes; debiendo desestimarse el argumento señalado en el numeral 5.2), del presente documento.

2.27. Que, en ese sentido, resulta imperativo que “la SDDI” solicite y evalúe nuevamente la información proporcionada por todos los administrados y defina la ubicación exacta de “el predio” de acuerdo a la normatividad vigente.

2.28. Que, a lo expuesto, “la Administrada” señala en el argumento descrito en el numeral 5.4), que ha obtenido una licencia para edificar sobre la parte superior de “el predio”, la cual presentó como prueba nueva en su recurso de reconsideración. Sobre este argumento, debe advertirse que dicha autorización no tiene incidencia en el procedimiento de venta, porque está relacionada con la competencia municipal y es insuficiente para que “la SDDI” pueda variar su pronunciamiento, porque depende de la concurrencia de un requisito normativo que consiste en fijar primero la LAM por “DICAPI” y que de allí, se permita establecer si “el predio” está o no en zona de playa protegida; que resulta obligatorio para un pronunciamiento válido conforme lo exige el numeral 118.2 de “el Reglamento”[\[6\]](#).

2.29. Que, respecto al argumento del numeral 5.5), donde alude a las oposiciones presentadas por diversos administrados están basadas en la información técnica aprobada mediante Resolución de Dirección Ejecutiva N° D0000107-2020-MINAGRISERFOR-DE. “La Administrada” señala que ha elaborado el gráfico donde se acredita que “el predio” no se encuentra comprendido dentro del ecosistema frágil Punta Rocosa.

2.30. Que, “la DGPE” dentro de sus facultades de supervisión sobre las Subdirecciones, no sólo debe observar el adecuado cumplimiento normativo, sino también las actuaciones bajo los procedimientos a cargo de ellas, y aunado a que a la fecha se encuentre vigente “el Reglamento”, y a efectos de evitar nulidades posteriores o que esta Superintendencia incurra en arbitrariedades al momento de denegar o admitir pedidos de venta directa, debe revocarse la presente a fin de que “la SDDI” retrotraiga las actuaciones hasta la solicitud de LAM a la “DICAPI” debiendo adecuar el presente procedimiento a la normativa vigente.

2.31. Que, en consecuencia, dicho gráfico deberá evaluarse en forma técnica por “la SDDI” con la finalidad de establecer si corresponde a la situación que pretende dilucidarse en el procedimiento de venta directa, conforme a lo establecido en el literal a), artículo 48° del “ROF de la SBN”[\[7\]](#). En ese sentido, deberá desestimarse el argumento de “la Administrada” en el numeral 5.5) del presente documento, porque se requiere evaluación técnica que se sustente en la información que proporcionen las entidades competentes.

### ***De las oposiciones presentadas por terceros***

2.32. Que, mediante escritos del 12, 14, 15 y 19 de julio de 2021 (S.I. N° 17794; 17795; 17797, 17810; 17815; 17823; 17980; 17982; 17984; 18085; 18128; 18130; 18486; 18487; 18488; 18489 y 19055-2021), los administrados Delfina Augusta Wiese Miró Quesada; Verónica Teresa Wiese Miró Quesada; Virginia Gabriela Wiese Miró Quesada; Alejandro Harmsen Andress; Juan Pedro de Osma Berckemeyer; Juan Carlos Martín Cuglievan Balarezo; Renzo Lucas De Tramontana; Paulinne Ducassi Ferrand; Joaquín Castagneto Castro; Jaime Enrique Málaga Dibós; Lorena Jandira Barbosa Salaverry; Bartolomé Felipe de las Casas Orozco; Renzo Lucas de Tramontana Castro; Paulinne Ducassi Fernand; Joaquín Castanegtto Castro; Jaime Enrique Málaga Dibós; Lorena Jandira Barbosa Salaverry; Bartolomé Felipe de las Casas Orozco; Enrique Rizo Patrón Bazo; Juan Antonio Dibós Silva; María Pía de Tramontana Galard de Dibós; Nelly Maritza Aguad Vladislavich y la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, representada por su secretario general Carlos Zúñiga Gonzales, en forma respectiva; presentan oposición a lo solicitado a través del recurso de apelación interpuesto por “la Administrada”.

2.33. Que, dichos Administrados solicitan en suma, hacer valer el Acuerdo de Concejo N° 039-2020-MDPH del 11 de diciembre de 2020 que declaró de interés público local la protección “el predio”; señalando que éste se encuentra en zona de dominio restringido; no siendo conveniente la dilatación

del procedimiento a consecuencia de una consulta a la “DICAPI” por cuanto “la SDDI” agotó todos los medios para obtener información, y si realizada esta acción no contara con la información solicitada en el plazo de siete (7) días, “la SDDI” debería resolver con la información disponible, de acuerdo a los principios de celeridad y eficacia. Aluden que “el predio” constituye un acantilado y que eventualmente es cubierto por el mar, siendo necesario la determinación de la LAM, debiéndose declarar improcedente su pedido. Respecto a la licencia de construcción, señalan que no tiene incidencia en el procedimiento de venta directa porque éste es un procedimiento especial. A lo señalado, indican que la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa se ha opuesto a la compraventa mediante Acuerdo de Concejo N° 039-2020-MDPH del 11 de diciembre de 2020 y fue notificado a “la SBN” con Oficio N° 118-2020-MDPH-SG del 30 de noviembre de 2020, considerándose una zona ecológica protegida y de dominio restringido, así como de dominio público imprescriptible e inalienable de acuerdo a la “Ley N° 26856”.

2.34. Que, mediante Memorándum N° 02520-2021/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto de 2021, “la SDDI” remitió a “la DGPE” el escrito del 30 de julio de 2021 (S.I. N° 19525-2021), mediante el cual, la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa (en adelante, “la Municipalidad”) reitera que se declare infundado el recurso de reconsideración (sic) interpuesto por “la Administrada” y que se le tenga como parte en el presente procedimiento. Al respecto, señala que el artículo 5° de la “Ley N° 26856” señala que las playas del litoral son bienes de dominio público, inalienables e imprescriptibles, así como establece una zona de dominio restringido. Agrega, que debe considerarse la Resolución Ejecutiva N° D000107-2020-MINAGRI-SERFOR-DE publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 24 de octubre de 2020, se aprobó la incorporación de un (1) ecosistema identificado en el departamento de Lima a la “Lista Sectorial de Ecosistemas Frágiles” aperturada con Resolución Ministerial N° 0274-2014-MINAGRI bajo la denominación de “Punta Rocosa” de 21.15288 ha, entre otros datos técnicos; por lo cual, alega que “el predio” se encuentra en zona de tránsito y reposo de aves marinas. En ese sentido, estima, que cuando no se cuenta con la LAM, debe procederse a declarar la improcedencia de lo solicitado y que “la Municipalidad” no ha otorgado licencia o autorización para ejecutar obras en dicha zona.

2.35. Que, de lo expuesto por “la Municipalidad”, se advierte que reitera el contenido de su oposición formulada con 19 de julio de 2021 (S.I. N° 19055-2021); participación que no está limitada en el presente procedimiento, aunque no corresponde dilucidar por “la DGPE” en esta etapa del procedimiento; debido a lo prescrito en el numeral 226.1, artículo 226° de “el Reglamento”[\[8\]](#), que establece una etapa y un órgano administrativo encargado de su evaluación y atención para establecer la ubicación de “el predio”, aspecto técnico y no jurídico que primero debe ser resuelto por la instancia correspondiente, debiendo remitirse a “la SDDI”.

2.36. Que, asimismo, debe mencionarse que las oposiciones tienen una etapa procedimental para su interposición, evaluación y resolución, la cual se produce dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación, conforme lo establece el numeral 226.1, artículo 226° de “el Reglamento”. En ese sentido, “la DGPE” estima que las mencionadas oposiciones deberán ser evaluadas por “la SDDI” con la finalidad de establecer si corresponde a la situación que pretende dilucidarse en el procedimiento de venta directa, conforme a la competencia establecida en el literal a), artículo 48° del “ROF de la SBN”.

2.37. Que, de acuerdo a lo establecido en el inciso 8), artículo 86° del “T.U.O de la LPAG”, constituye deber de las autoridades administrativas Interpretar las normas administrativas de forma que mejor se atienda el fin público al cual se dirigen, preservando razonablemente los derechos de los administrados y en consecuencia, garantizar la aplicación del debido procedimiento administrativo previsto en el numeral 1.2, artículo IV del Título Preliminar del “T.U.O de la LPAG”.

2.38. Que, en ese sentido, se debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra “la Resolución impugnada”; sin perjuicio de revocar de oficio la Resolución N° 0249-2021/SBN-DGPE-SDDI y “la Resolución impugnada” en atención a lo establecido en el inciso 8), artículo 86° del “T.U.O de la LPAG”, con la finalidad que “la SDDI” realice nueva calificación sustantiva y posibilitar la evaluación integral de los documentos presentados por los administrados; dándose por agotada la vía administrativa.

### **III. CONCLUSIONES:**

3.1. Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la empresa **K-LOFT S.A.C**, contra la Resolución N° 0483-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio de 2021, que desestimó el recurso de reconsideración contra la Resolución N° 0249-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2021.

3.2. **DEJAR SIN EFECTO** la Resolución N° 483-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 8 de junio del 2021 y la Resolución N° 249-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de marzo del 2021 en la cual se declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA**, debiendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario **RETROTRAER** el presente procedimiento hasta la etapa hasta la etapa señalada.

### **IV. RECOMENDACIONES:**

4.1. **COMUNICAR y DERIVAR** las oposiciones presentadas por el resto de administrados a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario para su evaluación técnica y atención de acuerdo a su competencia.

4.2. **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:  
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 17/08/2021 14:44:52-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 15.1.2.1

#### **[1] Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia".

#### **[2] "Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita 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.

189.2 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".

### **[3] "Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento".

### **[4] Artículo 2121º.- Teoría de los hechos cumplidos. - A partir de su vigencia, las disposiciones de este Código se aplicarán inclusive a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.**

### **[5] Artículo 103: (...)**

Ninguna ley tiene fuerza ni efecto retroactivos, salvo en materia penal, cuando favorece al reo.

(...)"

### **[6] "Artículo 118.- Predios ubicados en la zona de playa protegida**

(...).

118.2. La determinación de la zona de dominio restringido conforme a la normatividad de la materia, es efectuada por la SBN, de oficio, a partir de la determinación de la LAM y de la franja ribereña paralela no menor de cincuenta (50) metros de ancho, efectuada por la DICAPI".

### **[7] Artículo 48.- Funciones Específicas**

Son funciones específicas de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario:

a) Sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales en los actos de Venta y Permuta.

### **[8] "Artículo 226.- Oposición en la compraventa**

226.1 Los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de compraventa, podrán formular oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación.

(...)"