



RESOLUCIÓN N° 0245-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 800-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la señora **ANA INÉS AMELIA TEMPLE ARCINIEGA**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 205,16 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicada 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.º 14092435 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 117988 (en adelante “el predio”); y,

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^[1] (en adelante, “TUO de la Ley n.º 29151”), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA (en adelante, “el Reglamento”). y sus modificatorias, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable, entre otros de ejecutar los actos de disposición sobre los predios bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).
2. Que, mediante Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.
3. Que, mediante escrito presentado el 18 de julio de 2019 [S.I. n.º 24209-2019 (foja 01)], “la administrada”, solicitó la venta directa de 221,72 m² en el distrito Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima (en adelante área inicial), por causal de colindancia, establecida en el literal a) del artículo 77º del Reglamento de la Ley n.º 29151. Para tal efecto, adjuntó los documentos siguientes: **a)** Memoria Descriptiva; **b)** Plano de ubicación – localización; y, **c)** Plano perimétrico.

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado del Estado pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de “el 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, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante “la Directiva n.° 006-2014/SBN”).
5. Que, en cumplimiento de las normas antes glosadas, la administrada 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° de “el Reglamento”.
6. Que, asimismo, el artículo 32° de “el 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” establece 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.
7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva n.° 006-2014/SBN” establece que la **calificación de la solicitud** (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.
8. Que, en virtud de la normativa glosada en los considerandos precedentes, 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 y su libre disponibilidad; y, en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.
9. Que, como parte de la calificación formal, se efectuó el diagnóstico técnico contenido en el Informe Preliminar n.° 962-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2019 (fojas 21 al 23), el cual concluyó respecto de “el área inicial” lo siguiente: **i)** Se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión de 952,80 m² inscrito a favor del Estado, en la Partida n.° 14092435 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.° IX - Sede Lima, identificado con el Código Único SINABIP-CUS n.° 117988; **ii)** Constituye un acantilado que bordea el litoral, condición que rompe con la continuidad geográfica y descarta que se encuentre en el ámbito de playa protegida; **iii)** No se ve afectado por derechos mineros vigentes titulados, Áreas Naturales Protegidas, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, comunidades campesinas, toda vez que se trata de una zona urbana consolidada; **iv)** El Sublote AB-1, propiedad de “la administrada”, es colindante con el predio del Estado (CUS 117988) en el ámbito próximo al área solicitada, toda vez que la partida n.° 14092435, Asiento B00002 lo consigna como colindante por el lado este, lo que viene a ser el lado oeste del predio, advirtiendo que sería el único acceso directo, lo que deberá ser verificado.
10. Que, asimismo, mediante el Informe de Brigada n.° 1120-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2019 (fojas 70 al 71) se concluyó: **i)** el área inicial constituye un bien de titularidad del Estado; **ii)** “la administrada” cumplió con presentar los documentos detallados en el numeral V) de “la Directiva n.° 006-2014/SBN” y, **iii)** corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente.
11. Que, en relación a la **calificación sustantiva** el numeral 6.5 de la “Directiva n.° 006-2014/SBN”, señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable.

12. Que, como parte de la calificación sustantiva, el 04 de noviembre de 2019, se realizó la inspección técnica a “el área inicial”, emitiéndose la Ficha Técnica n.º 0268-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2019 (foja 76), en la que se informa, entre otros, lo siguiente: **i)** en relación al área inicial, físicamente mantiene las siguientes características: **a)** Sección A y sección A1 (8.67 m² y 36.25 m²): constituidos por un terreno de fuerte pendiente de aprox. 35%, con suelo arenoso; características que se mantienen y se extienden desde el terreno colindante de propiedad de “la administrada”; **b)** Sección B (175.29 m²): constituido por el acantilado - pared vertical de suelo rocoso y relieve irregular; **c)** Sección C (1,51 m²): zona acuática - terreno plano arenoso que eventualmente es cubierto por el mar; **ii)** Respecto a la localización: “el área inicial”, se encuentra en la proyección descendente, hacia el oeste, de la propiedad colindante de “la administrada” (partida 13185273), **iii)** En relación al acceso: con un poco de dificultad, fue posible acceder hasta la extensión menor constituida por la sección A y la sección A1 de “el área inicial”; sin embargo, no fue posible continuar el tránsito hacia la zona del acantilado (sección B), por la pendiente, tipo de relieve y suelo; desde los terrenos laterales es más complicado su acceso; **iv)** “el área inicial” carece de obras de acondicionamiento y se encuentra desocupado; **v)** El límite inferior de “el área inicial”, corresponde a la parte del borde inferior del acantilado y parte del terreno plano de arena (zona acuática), en ambos casos, hasta donde llega eventualmente el mar.

13. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, el presente procedimiento materia de venta directa en virtud de la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento” tiene como objeto un predio del Estado constituido por un acantilado, colindante por su zona alta con la propiedad de “la administrada”; el acantilado constituye la proyección inferior del terreno plano de su propiedad y colindada por su zona baja con terreno semiplano con suave declive hacia el mar, que de forma parcial y el cual eventualmente es cubierto por el mar (terreno situado entre la franja de 50,00 m de Playa y la zona por debajo de la LAM).

14. Que, respecto a la interpretación de “único acceso directo (acantilados inaccesibles por su pendiente y relieve), así como a los alcances de la Ley n.º 26856, por las características de suelo y topografía del accidente geográfico de “el área inicial”, la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia, mediante Memorandum n.º 00093-2020/SBN-DNR del 07 de febrero de 2020 (foja 82), señaló lo siguiente:

15. La causal de venta directa de un predio del Estado contemplada en el literal a) del artículo 77 del Reglamento de la Ley n.º 29151, se configura cuando el predio del Estado objeto de venta directa no cuenta con vías de acceso edificadas o afirmadas y el único acceso a dicho predio es a través del predio de propiedad privada; lo cual permitirá su mejor aprovechamiento, no requiriendo sustentar la finalidad para el cual se requiere.

16. Si bien es cierto que no existe restricción legal para la disposición de los terrenos materia de consulta, corresponderá al adquirente del predio cumplir con obtener los permisos y licencias de la autoridad competente para la ejecución de las obras que pretende realizar.

17. Respecto de la necesidad o no de determinación de la LAM en el caso concreto, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley n.º 26856 y artículo 3 de su Reglamento, según los cuales habrá la necesidad de determinar la LAM allí donde la costa presente una topografía plana con un declive suave hacia al mar.

18. Que, asimismo, a través del Oficio n.º 590-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2020 (foja 83), esta Subdirección requirió información a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú – DICAPI sobre la delimitación de la línea de más alta marea (LAM) que hubiera sido aprobada, lo que se hizo de conocimiento a “la administrada” a través del Oficio n.º 1102-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2020; quien, mediante escrito presentado el 05 de marzo de 2020 [S.I. n.º 06092-2020 (fojas 86 y 87)], señaló que “el área inicial” no se encontraba afectada por el rompiente de las olas, dado que se ha excluido la parte baja del acantilado inmatriculada por el Estado, solicitando se realice una nueva inspección técnica.

19. Que, en atención a lo solicitado, el 09 de marzo de 2020, se realizó la inspección técnica a “el área inicial”, que consta en la Ficha Técnica n.º 0053-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2020 (fojas 92), advirtiéndose - entre otros - lo siguiente: **i)** Tomando como base el levantamiento submétrico realizado el 04 de noviembre de 2019, a partir del “área inicial”, en esta segunda inspección se definió una extensión menor de 205,16 m² (“el predio”), cuyo lindero inferior, sigue el alineamiento horizontal de las estructuras apoyadas sobre el acantilado, del edificio cercano por el norte (blanco); definiéndose la nueva área, siguiendo la proyección horizontal inferior de las edificaciones existentes sobre el acantilado (accidente geográfico que rompe con la continuidad de playa), a una altura por encima de los 2.5 m. alejada del terreno semiplano-arenoso de la playa, encontrándose “el predio” excluido de los alcances de la ley 26856 de aplicación en zona de playa protegida siendo factible su disposición; **ii)** Por otro lado, “el predio” se encuentra en la proyección descendente, hacia el oeste, de la propiedad de “la administrada” (partida 13185273), manteniendo colindancia entre ambos; **iii)** Se corrobora que la propiedad de “la administrada”, situada en la terraza superior, constituye el único acceso a “el predio”, toda vez que no existen vías que permitan acceder a este por la zona baja del acantilado; asimismo, se aprecia que a través de la propiedad de “la administrada”, se permitirá el mejor aprovechamiento de “el predio”, ya que desde los terrenos laterales es mayor la complicación para acceder a este; y, **iv)** “el predio” carece de obras de acondicionamiento y se encuentra desocupado.

20. Que, mediante el escrito presentado el 13 de marzo de 2020 [S.I. n.º 06964-2020 (foja 88)], “la administrada” realizó la modificación de “el área inicial”, siendo la nueva área materia de venta directa 205,16 m², la cual según el visto de la presente resolución ha sido denominada “el predio”.

21. Que, posteriormente, efectuada la calificación sustantiva del procedimiento, mediante Informe de Brigada n.º 00392-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2020 (fojas 107 al 110), se concluye que resulta factible continuar con el procedimiento de venta directa en virtud de la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, habiéndose otorgado la respectiva conformidad al procedimiento de venta directa, mediante Memorandum n.º 00060-2020/SBN del 29 de julio de 2020 (fojas 111), de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de “la Directiva n.º 006-2014/SBN”, concordado con lo dispuesto en el literal n) del artículo 11º del “ROF de la SBN”, aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA.

22. Que, ante la consulta efectuada, mediante el Oficio 1428/21 presentado el 25 de setiembre de 2020 [S.I. n.º 15445-2020 (foja 237)], la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI de la Marina de Guerra del Perú, señaló que la zona del área en consulta, no cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea y límite de la franja de ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM y que vista las imágenes satelitales de la zona, el área en consulta se encontraría dentro de la misma.

23. Que, mediante Oficio n.º 03067-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2020 (foja 112), y Oficio n.º 03131-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2020 (foja 113), la “SDDI” solicitó a la DICAPI, reconsiderare y aclare la consulta realizada, solicitando se sirva remitir los documentos técnicos y digitales, respecto a la delimitación de la Línea de más Alta Marea (LAM) que haya sido efectuada y/o aprobada en la zona de “el predio” o en el supuesto de no contar con LAM en la zona, se requirió además que confirme si la sección del área en consulta se encontraría fuera de los alcances de la Ley 26856 y su Reglamento, debido a la topografía accidentada que rompe abruptamente con el entorno de suave declive hacia el mar.

24. Que, con Oficio n.º 2141/21 presentado el 01 de diciembre de 2020 [S.I. n.º 21337-2020 (foja 114)], la DICAPI reiteró que “el predio” no cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja de 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, y que, de acuerdo a las imágenes satelitales, el área en consulta se encontraría cerca del mismo. Asimismo, recomendó que se solicite a los interesados realizar un estudio de determinación de la LAM y límite de la franja de ribereña hasta los 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.

25. Que, en ese orden de ideas, si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, resulta relevante lo señalado por la Autoridad Marítima Nacional en relación a que no es posible determinar categóricamente que “el predio” no se superponga con zona de playa por falta de delimitación de la LAM; siendo necesario, en consecuencia, para poder continuar con la evaluación del presente procedimiento, contar con dicha delimitación, dado que con ello será posible determinar la ubicación exacta de “el predio” en relación a la zona de playa, zona de dominio restringido o zona de dominio privado que pudiese comprender; así como su libre disponibilidad y la norma aplicable al procedimiento (normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN).

26. Que, en este contexto, es pertinente mencionar que el artículo 3° del “Reglamento de la Ley n.° 26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible y establece la zona de dominio restringido”, aprobado por el Decreto Supremo n.° 050-2006-EF (en adelante “Reglamento de la Ley de Playas”), 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 mencionado Reglamento, 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”.

27. Que, tal como lo dispone el artículo 3° precitado, la determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, está a cargo de la DICAPI; lo que concuerda con el inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo n.° 1147 “Decreto Legislativo que resulta el fortalecimiento de las fuerzas armadas en las competencias de la Autoridad Marítima nacional – Dirección General de Capitanías y Guardacostas”, que establece el ámbito de aplicación de la citada norma, en el cual se encuentran los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.

28. Que, en consecuencia, al no contarse, en el presente caso, con la delimitación de la LAM por la DICAPI, que determine la ubicación exacta de “el predio” en relación a la zona de playa, zona de dominio restringido o zona de dominio privado que pudiese comprender, y no siendo posible por ello determinar su libre disponibilidad y la norma aplicable al procedimiento (normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN), corresponde declarar improcedente la venta directa del mismo, solicitada por “la administrada” en virtud de la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”; pudiendo, en todo caso, “la administrada”, de ser de su interés, seguir la recomendación efectuada por la DICAPI, a que se refiere el considerando 21 de la presente resolución.

29. Que, por otra parte, con Oficio n.° 015-2021/PPM-MDPH presentado el 26 de enero de 2021 [S.I. n.° 01628-2021 (fojas 210 al 217)] y Oficio n.° 003-2021/MDPH-PPM presentado el 06 de enero de 2021 [S.I. n.° 00270-2021 (fojas 235 y 236)], la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, ha formulado oposición al presente procedimiento, argumentando - entre otros - que por Acuerdo de Concejo n.° 039-2020-MDPH del 23 de noviembre de 2020, se ha declarado de interés público local la protección el área 198,38 m² que colinda con “el predio”. Asimismo, mediante escritos s/n presentados el 11 de noviembre de 2020, 10 de diciembre de 2020 y 25 de febrero de 2021 [S.I. n.° 19409-2020 (fojas 115 al 159)], [S.I. n.° 19410-2020 (fojas 160 al 204)], [S.I. n.° 22082-2020 (fojas 205 al 209)], [S.I. n.° 04789-2021 (fojas 218 al 222)] y [S.I. n.° 04790-2021 (fojas 223 al 234)], los señores Renzo Lucas De Tramontana Castro, Nelly Maritza Aguad Vladislavich, Alejandro Harmsen Andress y Marco Renato Aveggio Merello, formulan oposición al procedimiento de venta directa, en atención al citado Acuerdo de Concejo y solicitan la conclusión del procedimiento de venta directa.

30. Que, siendo improcedente la solicitud de “la administrada”, carece de objeto pronunciarse por la oposición formulada por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa y por los señores Marco Renato Aveggio Merello, Nelly Maritza Aguad Vladislavich, Renzo de Tramontana Castro y Alejandro Harmsen Andress; en la medida que ésta constituye una pretensión accesorias que sólo preexistirá de encontrarse en curso el procedimiento de disposición, es decir, la venta directa.

31. Que, 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.

VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva n.° 006-2014/SBN, Decreto de Urgencia n.° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.° 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.° 087-2020-PCM y el Informe Técnico Legal n.° 0284-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa por causal de colindancia, establecida en el literal a) del artículo 77° del Reglamento de la Ley n.° 29151 presentada por la señora **ANA INÉS AMELIA TEMPLE ARCINIEGA**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 205,16 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, 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, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Carece de objeto pronunciarse por la oposición presentada por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa y por los señores Marco Renato Aveggio Merello, Nelly Maritza Aguad Vladislavich, Renzo de Tramontana Castro y Alejandro Harmsen Andress, de conformidad con lo señalado en el vigésimo noveno considerando de la presente resolución.

Artículo 3°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, consentida la presente Resolución.

Artículo 4°. **COMUNICAR** lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI n.° 18.1.1.6

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.° 30047, Ley n.° 30230, Decreto Legislativo n.° 1358 y Decreto Legislativo n.° 1439.