



RESOLUCIÓN N° 0249-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 716-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la empresa **K-LOFT S.A.C.**, debidamente representada por Gustavo Miguel Palomino Alor, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA**, de un área de 198,38 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 24210-2019 (fojas 01 y 02)], la empresa **K-LOFT S.A.C.**, debidamente representada por Gustavo Miguel Palomino Alor (en adelante, “la administrada”), solicitó la venta directa de “el predio”, 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; **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, quien pretenda la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberá 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.° 969-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2019 (fojas 08 y 09), que concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** Se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión de 952,80 m² inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.° 14092435 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de Zona Registral n.° IX – Sede Lima; **ii)** Constituye un acantilado que bordea el litoral, condición que rompe con la continuidad geográfica, por lo que se 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 zona urbana consolidada; **iv)** Colinda con el Sublote AB-2 de propiedad de “la administrada”.
10. Que, con escrito del 28 de agosto de 2019 [S.I. n.° 28705-2019 (fojas 19)], “la administrada” solicita se considere las facultades otorgadas a Gustavo Miguel Palomino Alor para que inicie y concluya el procedimiento de venta directa.
11. Que, prosiguiendo el trámite, mediante Informe de Brigada n.° 1138-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019 (fojas 28 y 29) se concluyó: **i)** que “el predio”, constituye un bien de titularidad del Estado; **ii)** “la administrada” cumplió con presentar los documentos requeridos en el numeral 6.2) de “la Directiva n.° 006-2014/SBN” y, **iii)** corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente.
12. 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.

13. Que, como parte de la calificación sustantiva, el 11 de octubre de 2019, se realizó la inspección técnica a “el predio”, emitiéndose la Ficha Técnica n.º 0255-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2019 (fojas 35 y 36), en la que se informa, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte de un área mayor extensión inscrita en la Partida Registral n.º 14092435, se encuentra conformada por zona de playa y terreno adyacente según Resolución n.º 187-2018-DGPE-SDAPE; **ii)** se encuentra ubicado en el balneario de Punta Hermosa y su entorno cuenta con habilitación de servicio de agua, luz y desagüe; **iii)** 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 aproximadamente treinta (30) m.s.n.m., a una altura, en su lado Suroeste, de aproximadamente dos (02) m.s.n.m; **iv)** el lado este del predio colinda con la propiedad de “la administrada” inscrita en la Partida Registral n.º 13185274; de pendiente inclinada (aproximadamente 30%); el lado suroeste llega cerca al borde inferior del acantilado (que rompe la continuidad de playa protegida) siendo colindante al área de playa que es de acceso público; el lado noroeste colinda con las construcciones del predio inscrito en la Partida Registral n.º P03256292 que ocupan parte del área de la matriz del predio; **v)** Se puede acceder directamente por el lado este (propiedad de K-LOFT S.A.C.) y por el lado Suroeste (playa pública); **vi)** Se pudo apreciar fierros y mallas desplegados en el acantilado que conforma el predio, según información de “la administrada” han sido puesta por ella para trabajos de reforzamiento y evitar caída de material por trabajos en el terreno de su propiedad.

14. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, el presente procedimiento 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 un 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).

15. 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 predio”, la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia, mediante Memorandum n.º 00093-2020/SBN-DNR del 07 de febrero de 2020 (foja 39), señaló lo siguiente:

a) 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 la cual se requiere.

b) 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 pretenda realizar.

c) 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.

16. Que, con el Oficio n.º 590-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2020 (foja 40), esta Subdirección requirió a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú – DICAPI, información 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 1101-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2020 (foja 43); quien, mediante escrito presentado el 05 de marzo de 2020 [S.I. n.º 06093-2020 (fojas 44 y 45)], señaló que “el predio” no se encontraba afectado 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.

17. Que, el 09 de marzo de 2020, se realizó la inspección técnica a “el predio”, emitiéndose la Ficha Técnica n.º 0052-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2020 (foja 46), que señala, entre otros: **i)** Se apreció que el 50% de “el predio” estaba ocupado por fierros tipo andamios y mallas, construidos por “la administrada”-según su dicho- para trabajos de reforzamiento y para evitar la caída de material por trabajos en el terreno de su propiedad; **ii)** se corroboró que “el predio”, se encuentra en la proyección descendente, hacia el oeste de la propiedad de “la administrada”, manteniendo colindancia entre ambos; **iii)** se corroboró que la propiedad de “la administrada”, situada en la terraza superior, constituye el único acceso a “el predio”, no existiendo vías que permitan el acceso por la zona baja del acantilado; por lo que, a través de la propiedad de “la administrada”, se permitirá el mejor aprovechamiento de “el predio”, considerando que desde los terrenos laterales es mayor la complicación para acceder a este; **iv)** considerando el levantamiento submétrico realizado el 04 de noviembre de 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 predio”, 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.

18. Que, efectuada la calificación sustantiva del procedimiento, mediante el Informe de Brigada n.º 00463-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2020 (fojas 59 al 62), 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 conformidad al procedimiento de venta directa, mediante el Memorandum N° 00065-2020/SBN del 13 de agosto de 2020, emitido por el Superintendente, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de “la Directiva n.º 006-2014/SBN”, concordado con el literal n) del artículo 11º del “ROF de la SBN”.

19. Que, ante la consulta efectuada por la “SDDI”, a que se refiere el considerando décimo sexto de la presente resolución, mediante el Oficio 1428/21 presentado el 25 de setiembre de 2020 [S.I. n.º 15445-2020 (foja 71)], 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.

20. Que, con Oficio n.º 03067-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2020 (foja 107), y Oficio n.º 03131-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2020 (foja 109), la “SDDI” solicitó a la DICAPI, reconsiderar y aclarar la respuesta a la consulta realizada, requiriendo que remita la documentación técnica y digital de la delimitación de la Línea de más Alta Marea (LAM) que hubiera sido aprobada en la zona de “el predio” o, de no contarse con la LAM en la zona, confirme si la sección del área en consulta se encontraría fuera de los alcances de la Ley n.º 26856 y su Reglamento, debido a la topografía accidentada que rompe abruptamente con el entorno de suave declive hacia el mar.

21. Que, con Oficio n.º 2141/21 presentado el 01 de diciembre de 2020 [S.I. n.º 21337-2020 (foja 110)], 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.

22. Que, 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 superpone 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 (normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN).

23. 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, y el artículo 4° 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, la misma que 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”.

24. 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 regula 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.

25. Que, en consecuencia, al no contarse, en el presente caso, con la delimitación de la LAM, 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, corresponde declarar improcedente la venta directa 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 vigésimo primero de la presente resolución.

26. Que, siendo improcedente la solicitud de “la administrada”, carece de objeto pronunciarse sobre las oposiciones formuladas por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa (fojas 112 al 126) y los señores Marco Renato Aveggio Merello, Nelly Maritza Aguad Vladislavich, Renzo de Tramontana Castro y Alejandro Harmsen Andress (fojas 127 al 126 y fojas 137 al 254), así como de los documentos presentados por el Ministerio del Ambiente (fojas 255 al 268) y Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR (foja 269), en la medida que constituyen pretensiones accesorias que sólo preexistirán de encontrarse en curso el procedimiento de disposición, es decir, la venta directa. Asimismo, no es posible atender el escrito presentado por “la administrada” el 26 de enero de 2021 [S.I. n.° 01696-2021 (foja 111)], toda vez que en los casos de interés particular, el estudio de determinación de Línea de más alta marea y límite de franja ribereña, corresponde ser solicitado a la DICAPI por los interesados.

27. 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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 007-2008-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° 0289-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 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 empresa **K-LOFT S.A.C.**, debidamente representada por Gustavo Miguel Palomino Alor, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA**, de un área de 198,38 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.° 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 las oposiciones presentadas por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, los señores Marco Renato Aveggio Merello, Nelly Maritza Aguad Vladislavich, Renzo de Tramontana Castro y Alejandro Harmsen Andress, y documentos presentados por el Ministerio del Ambiente y Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR, 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.