



RESOLUCIÓN N° 0279-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente N° 006-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALBERTO DINO FUNG OLORTEGUI y JUANA MARGARITA PINTO LEON**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 1 673,93 m², ubicado a 200 metros de la intersección de las avenidas Los Ferroles y Centenario, distrito del Callao, provincia constitucional del Callao, 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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2.- Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 31 de diciembre de 2019 (S.I. N° 41529-2019) **ALBERTO DINO FUNG OLORTEGUI y JUANA MARGARITA PINTO LEON** (en adelante "los administrados") peticionan la venta directa de "el predio", invocando la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado literal de la partida registral N° 70357704 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao (fojas 04); **b)** certificado literal de la partida registral N° 70549276 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao (fojas 09); **c)** memoria descriptiva, suscrito por el arquitecto Jesús Sandoval Caballero en noviembre de 2019 (fojas 17); **d)** declaración jurada de habilidad profesional (fojas 18); **e)** certificado de zonificación y vías N° 092-2019-MPC-GGDU-GPUC, emitida por la Municipalidad Provincial del Callao (fojas 21); **f)** certificado de búsqueda catastral N° 01030-2019, emitido por esta Superintendencia (fojas 24); **g)** certificado de búsqueda catastral, emitida por la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (fojas 25); h) copias certificadas de los recibos de pago, emitidos por la Municipalidad del Callao (fojas 27-34); y, i) plano perimétrico – catastral, suscrito por Jesús Sandoval Caballero (fojas 35).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal 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 (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, por su parte el numeral 5.2) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que, dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

6. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

7. Que, como parte de la etapa de calificación técnica esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 127-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2020 (fojas 36), según el cual se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 70549276 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con CUS N° 87497 (fojas 40); **ii)** de la lectura de la partida registral N° 70549276, se observa que en los asientos D00001 y D00003 consta las anotaciones preventivas de transferencia en mérito al DL N° 1192, advirtiéndose que no se encuentran superpuestos a "el predio"; **iii)** según la base temática de DICAPI que obra en esta Superintendencia y revisada la imagen satelital de Google Earth, se advierte la existencia de una zona de playa protegida en la cual recae "el predio"; **iv)** recae totalmente dentro de los doscientos (200) metros de la Zona de Dominio Restringido, la cual cuenta con línea de alta marea – LAM levantada en febrero de 2008 y aprobado mediante la Resolución Directoral N° 0519-2010/DCG de fecha 02 de julio de 2010; **v)** respecto de la continuidad de la zona de playa protegida se precisa que, revisado la base temática de DICAPI, se verifica que para la delimitación de los cincuenta (50) metros paralelas a la LAM en el año 2008, la DICAPI tenía conocimiento de la topografía del ámbito, considerando las superficies que contaban con hasta 15 metros de nivel sobre el mar como zonas rellenadas; y, **vi)** mantiene su condición de dominio público ubicado en Zona de Dominio Restringido.

8. Que, en atención a lo establecido en el ítem iv) y v) del considerando que antecede, esta Subdirección mediante Oficio N° 592-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2020 (fojas 49), reiterado mediante Oficio 01886-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2020 (fojas 51), solicito a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante la "DICAPI"), informe lo siguiente: i) si la existencia de obras (zonas rellenadas) podría modificar la determinación de la línea de alta marea (LAM), establecida mediante resolución directoral; y, ii) si las zonas rellenadas ocasionan el rompimiento de la continuidad de la zona de dominio restringido.

9.- Que, ante el requerimiento descrito, la "DICAPI" mediante Oficio 1499/21, presentado el 28 de setiembre de 2020 (S.I. N° 15513-2020) (fojas 53) y Oficio N° 1978/21 presentado el 12 de noviembre de 2020 (S.I. N° 19543-2020) (fojas 65), informó que: **i)** el área en consulta cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la LAM, aprobado con la Resolución Directoral N° 519-2010 MGP/DGCG; **ii)** se encuentra en su totalidad dentro de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional; y, **iii)** precisa que de acuerdo al numeral (4) del artículo (740) del Reglamento del D.L. N.º1147, aprobado con el D.S. N.º015-2014-DE del 26/11/2014, se establece que la LAM aprobada y el límite de la franja ribereña no menor de los 50 metros de ancho paralela a la LAM, con relación a la pendiente de la playa extendida, tiene carácter definitivo y son establecidos a través de una Resolución Directoral expedida por dicha Autoridad.

10.- Que, ante lo descrito en el considerando que antecede, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1022-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2020 (fojas 59), según el cual se concluye lo siguiente: no es posible determinar si “el predio” recae dentro de los doscientos (200) metros de la Zona de Dominio Restringido de la “Playa Cantolao”, en tanto se advierte discrepancia en la georreferenciación de la LAM aprobada mediante la Resolución Directoral n.°519-2010 MGP/DGCG del 02/07/2010, entre el análisis efectuado en el Informe Preliminar N° 127- 2020/SBN-DGPE-SDDI y lo consignado en el Oficio N° 1490/21, considerando que ambos tienen como fuente el plano L-8.

11.- Que, en atención a lo establecido en el considerando que antecede, esta Subdirección mediante Oficio N° 03160-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre de 2020 (fojas 63), solicitó a la “DICAPI”, lo siguiente: aclarare, precise y/o ratifique la información contenida en el Oficio N° 1490/2, presentada ante esta Superintendencia el 28 de setiembre de 2020 (S.I. N° 15513-2020); en la medida que, se advierte discrepancia en la georreferenciación de la LAM respecto del análisis efectuado en el Informe Preliminar N° 127-2020/SBN-DGPE-SDDI y lo consignado en el Oficio N° 1490/21, considerando que en ambos se utilizó como fuente el plano L-8 y la Resolución Directoral N° 519-2010 MGP/DGCG del 02/07/2010.

12.- Que, ante el requerimiento descrito, la “DICAPI” mediante Oficio 0041/21, presentado el 14 de enero de 2021 (S.I. N° 00785-2021) (fojas 69), manifiesta que, ratifica lo consignado en el Oficio N°1499/21; señalando además que la existencia de obras y zonas rellenadas no son causales para que se modifique la LAM, debido a que las Resoluciones Directorales que aprueban la determinación de las LAM tienen carácter definitivo; y remite un CD room.

13.- Que, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0110-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2021 (fojas 74), según el cual se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: revisado el contenido de la información proporcionada en el CD no se encontró información digital de la LAM del ámbito en cuestión, información que es relevante dado que la Resolución Directoral N° 519-2010 MGP/DGCG del 02/07/2010 no consigna coordenadas de georreferenciación.

14.- Que, es preciso manifestar que, en atención a lo establecido en el considerando que antecede, esta Subdirección mediante Oficio N° 0304-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2021 (fojas 77), solicitó a la “DICAPI”, que: remita la documentación técnica y legal (física y digital), relacionada con la Resolución Directoral N° 519-2010 MGP/DGCG; por lo que con Oficio N° 0041/21, presentado el 14 de enero de 2021 (S.I. N° 00785-2021) (fojas 69 “la DICAPI”, manifiesta que “el predio” cuenta con un estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña hasta cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la LAM, aprobada con Resolución Directoral N°519-2010 MGP/DGCG del 02/07/2010; asimismo, adjuntan un (1) disco compacto.

15.- Que, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0407-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2021 (fojas 79), según el cual se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: se ratifica que “el predio” recae totalmente en terrenos ganados al mar, cuya administración es de competencia de la Dirección General de Capitanías Guardacostas – DICAPI.

16.- Que, conforme se describe en los considerandos que anteceden en la presente resolución, es preciso indicar que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 9 del artículo II del Título Preliminar del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1147, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2014-DE, al “área acuática” como el área otorgada en uso mediante resolución autoritativa de la Autoridad Marítima Nacional, en favor de una persona natural o jurídica para el desarrollo de una actividad específica (...). Es un área georreferenciada que abarca un espacio del medio acuático y/o de la franja ribereña.

17.- Que, en ese mismo sentido el numeral 688.1 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1147, dispone que: **Los terrenos ganados al mar, ríos, y lagos navegables, por causas naturales o por obras artificiales están sometidos a la jurisdicción de la autoridad Marítima Nacional, salvo aquellas áreas que se encuentran bajo competencia de la Autoridad Portuaria** (el resaltado es nuestro). Asimismo, el numeral 29 del artículo 12° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1147, señala que es competencia de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas: *Otorgar a las personas naturales o jurídicas el derecho de uso de áreas acuáticas y desafectar dichas áreas, por razón de interés nacional determinado en dispositivo legal específico del sector competente, de conformidad con la normativa nacional.*

18.- Que, en ese marco legal, respecto a “el predio” esta Superintendencia no es la entidad competente para otorgar ningún derecho sobre zonas acuáticas y/o ganadas al mar, sino que corresponde a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas pronunciarse al respecto, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada.

19.- Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “los administrados”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN; Informe de Brigada N° 295-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de abril de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 324-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de abril de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ALBERTO DINO FUNG OLORTEGUI y JUANA MARGARITA PINTO LEON**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.: 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario