



RESOLUCIÓN N° 0483-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 8 de junio del 2021

VISTO:

El recurso de reconsideración presentado por la empresa **K-LOFT S.A.C.**, debidamente representada por Gustavo Miguel Palomino Alor, contra la Resolución n.º 0249-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2021, recaída en el Expediente n.º 716-2019/SBNSDDI; la cual resolvió declarar improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** por causal de colindancia, establecida en el literal a) del artículo 77º del Reglamento de la Ley n.º 29151, respecto del predio 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 (en adelante el “TUO de la Ley n.º 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 11 de abril de 2021 (en adelante “el Reglamento”), 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 tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios del Estado que se encuentren a su cargo y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los predios del Estado en armonía con el interés social, correspondiendo a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), como órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a los actos de disposición, 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 la Resolución n.º 0249-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2021 (en adelante “la Resolución”), esta Subdirección resolvió declarar improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** por causal de colindancia, establecida en el literal a) del artículo 77º del Reglamento de la Ley n.º 29151 aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, presentado por la empresa **K-LOFT S.A.C.**, debidamente representada por Gustavo Miguel Palomino Alor (en adelante “la administrada”), toda vez que no se cuenta con la delimitación de la línea de más alta marea - LAM por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas - 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, 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).

3. Que, mediante escrito presentado el 26 de abril de 2021 (S.I. n.º 10213-2021), “la administrada” interpone recurso de reconsideración contra “la Resolución”, argumentando, entre otros, lo siguiente:

- Alega que, de la consulta realizada por la SDDI a la DICAPI, esta última no realizó una inspección ocular al 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.
- Señala que de conformidad con lo previsto en el artículo 191 del recientemente publicado Reglamento de la Ley n.º 27157 (debiendo ser Ley n.º 29151), aprobado mediante Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, de aplicación al presente procedimiento, dispone que 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 7 días, procediéndose a suspender el plazo del procedimiento respectivo.
- Precisa, que su solicitud de venta directa comprende un área ubicada en zona plana contigua al predio de su propiedad, así como un área que comprende la parte superior del acantilado, en la cual solo se realizan trabajos de reforzamiento.
- Finalmente, adjunta como nueva prueba copia de la Resolución de Licencia de Edificación n.º 042-2019-SGOP-GDUCT/MDPH emitida por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa el 09 de agosto de 2019.

4. Que, los artículos 218° y 219° del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS publicado el 25 de enero de 2019 (en adelante “TUO de la LPAG”), señalan que el recurso de reconsideración deberá ser interpuesto ante la misma autoridad que dictó el acto administrativo que es materia de impugnación en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, y sustentarse en nueva prueba.

5. Que, en relación al plazo de interposición del recurso; se advierte que mediante la Notificación n.º 00839-2021/SBN-SG-UTD del 31 de marzo 2021, “la Resolución” fue notificada al domicilio de “la administrada” señalado en el escrito de fojas 1, siendo recibido el 06 de abril de 2021, tal como consta en el sello de recepción. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles para la interposición de algún recurso impugnatorio venció el 27 de abril de 2021; habiéndose verificado que “la administrada” presentó el recurso de reconsideración el 26 de abril del 2021, es decir dentro del plazo legal.

6. Que, de otro lado, el artículo 219° del “TUO de la Ley n.º 27444”, dispone que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, precisa además que deberá sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia. A decir de Juan Carlos Morón Urbina “la exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia. Justamente lo que la norma pretende es que sobre un punto controvertido ya analizado se presente un nuevo medio probatorio, pues solo así se justifica que la misma autoridad administrativa tenga que revisar su propio análisis”^[1]

7. Que, en el caso en concreto, “la administrada” ha presentado como nueva prueba la Resolución de Licencia de Edificación n.º 042-2019-SGOP-GDUCT/MDPH emitida por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa el 09 de agosto de 2019, que aprueba la construcción de cinco sótanos y dos pisos con área total techada de 1 495,67 m² en el predio ubicado en la Antigua Panamericana Sur lote AB-2 Altos de Kontiki en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima.

8. Que, en relación al documento descrito en el considerando anterior, si bien se acreditaría que “la administrada” cuenta con autorización del municipio de la jurisdicción para la ejecución de las obras, dicha situación no modifica lo resuelto en “la Resolución”, dado que la improcedencia del presente acto de disposición se sustenta en la inexistencia del 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, conforme lo señalado por la DICAPI a través del Oficio n.º 2141/21 ingresado el 01 de diciembre de 2020 [S.I. n.º 21337-2020 (foja 110)], a efectos de determinar si “el predio” se encuentra dentro o fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional; correspondiendo la gestión de dicho documento a “la administrada”.

9. Que, ahora bien, en relación al primer argumento, en el que según alega que la DICAPI no realizó una inspección ocular a “el predio”, cabe indicar que éste es un hecho no atribuible a la “SDDI” sino a citada Dirección, que según sus funciones determina las acciones que le competen realizar, por lo que no corresponde a esta Subdirección pronunciarse al respecto. Por otra parte, en lo que concierne a la precisión de “la administrada” que la LAM solo es exigible cuando el predio se encuentra en zona de playa, debe tenerse en cuenta que la propia Autoridad Marítima Nacional se ha pronunciado que no es posible determinar categóricamente que “el predio” no se superpone con zona de playa si no cuenta con la delimitación de la LAM, razón por la cual resulta necesaria en el presente caso, tal como se señaló en el vigésimo segundo y vigésimo cuarto considerando de “la Resolución”; por consiguiente ha quedado desvirtuado el primer argumento.

10. Que, en relación al segundo argumento, en el cual señala sobre lo contenido en el artículo 191° de “el Reglamento” referido a la libre disponibilidad del predio y que en caso esta Superintendencia no cuente con información que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos, se debió solicitar a la entidad competente la información requerida dentro del plazo de siete (07) días, debiéndose suspender el plazo del procedimiento. Al respecto, en la etapa de calificación sustantiva, este Despacho realizó las consultas pertinentes a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI, para obtener información sobre la delimitación de la línea de más alta marea (LAM), a través del Oficio n.° 590-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2020 (foja 40), Oficio n.° 03067-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2020 (foja 107), y Oficio n.° 03131-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2020 (foja 109), citadas en el décimo sexto y vigésimo considerando de “la Resolución”, otorgándose para tal efecto el plazo de 07 (siete) días de acuerdo al numeral 3 del artículo 143° del T.U.O. de la Ley n.° 27444, toda vez que el procedimiento de venta directa fue evaluado y resuelto en mérito al Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA y normas de carácter general que puedan complementarla, habiéndose suspendido el plazo del procedimiento hasta contar con una respuesta. DICAPI cumplió con otorgar respuesta con el Oficio 1428/21 presentado el 25 de setiembre de 2020 [S.I. n.° 15445-2020 (foja 71)] y Oficio n.° 2141/21 presentado el 01 de diciembre de 2020 [S.I. n.° 21337-2020 (foja 110)] - detallados en el décimo noveno y vigésimo primero de “la Resolución” - señalando y reiterando que “el predio” 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; por consiguiente, en base a la información remitida se continuó con la calificación sustantiva de la solicitud; en ese sentido, ha quedado desvirtuado el segundo argumento.

11. Que, en lo que concierne al tercer argumento, respecto a que “el predio” comprende un área ubicada en zona plana contigua al predio de su propiedad, así como un área que comprende la parte superior del acantilado, en la cual solo se realizan trabajos de reforzamiento; se debe acotar que, de la evaluación del procedimiento y conforme consta en “la Resolución”, se acreditó que “el predio” es colindante al predio de propiedad de “la administrada”, cumpliéndose así la causal descrita en el literal a) del artículo 77° del Reglamento de la Ley n.° 29151 aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, por lo que no fue motivo y/o sustento para declarar improcedente el pedido; asimismo, en lo que se refiere a que “el predio” comprende el acantilado, se precisa que éste constituye una proyección inferior del terreno plano de su propiedad y colinda por su zona baja con terreno semiplano con suave declive hacia el mar, que de forma parcial y eventualmente es cubierto por el mar, de acuerdo a lo descrito en el décimo tercer considerando de “la Resolución”, lo que genera la necesidad de contar con el 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 la ubicación exacta de “el predio” en relación a la zona de playa, zona de dominio restringido o zona de dominio privado, así como su normativa aplicable. En consecuencia, ha quedado desvirtuado tal argumento.

12. Que, por lo expuesto, no habiéndose desvirtuado los fundamentos en los que se sustenta “la Resolución”, corresponde desestimar el recurso de reconsideración interpuesto. En relación a que se encauce el presente recurso a uno de apelación en caso sea desestimado; debemos señalar que, de acuerdo al marco legal vigente, “la administrada” tiene expedito su derecho a interponer dentro del plazo de ley el recurso de apelación correspondiente.

13. Que, por otra parte, con Oficio n.° 048-2020/PPM-MDPH presentado el 26 de mayo de 2021 (S.I. n.° 13069-2021), la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, ha solicitado que se declare infundado el recurso de reconsideración interpuesto por “la administrada”, argumentando - entre otros - que mediante Resolución de Dirección Ejecutiva n.° D000107-2020-MINAGRI-SERFOR-DE publicada en el Diario Oficial El Peruano el 24 de octubre de 2020, se aprobó la incorporación del ecosistema frágil Punta Rocosa. Además, mediante escritos s/n presentados el 05 de mayo de 2021 (S.I. n.° 11276-2021, 11277-2021, 11278-2021, 11280-2021, 11283-2021, 11284-2021, 11285-2021, 11286-2021, 11287-2021, 11288-2021, 11289-2021, 11290-2021, 11291-2021, 11292-2021, 11293-2021, 14074-2021, 14077-2021, 14079-2021, 14080-2021, 14081-2021, 14082-2021, 14084-2021, 14085-2021, 14086-2021, 14088-2021, 14090-2021, 14091-2021, 14092-2021, 14094-2021), los señores Marco Renato Aveggio Merello, Renzo Lucas De Tramontana Castro, Joaquín Castagnetto Castro, Enrique Rizo Patrón Bazo, Paulinne Ducass Ferrand, Nelly Maritza Aguad Vladislavich, Jaime Enrique Málaga Dibos, Marina Trinidad Wiese Miro Quesada, Virginia Gabriela Wiese Miro Quesada, Bartolome Felipe

De Las Casas Orozco, Andress Alejandro Harmsen, Lorena Jandira Barbosa Salaverry, Verónica Teresa Wiese Miro Quesada y Delfina Augusta Wiese Miro Quesada formulan oposición al recurso de reconsideración presentado por “la administrada”, sustentando - entre otros – lo dispuesto en el Acuerdo de Concejo n.º 039-2020-MDPH del 23 de noviembre de 2020, en el que se declaró de interés público local la protección el área 198,38 m², “el predio”.

14. Que, habiéndose desestimado el recurso de reconsideración interpuesto por “la administrada” en contra de “la Resolución”, carece de objeto pronunciarse por la oposición formulada por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa y por los señores descritos en el considerando precedente; en la medida que ésta constituye una pretensión accesoria que sólo preexistirá de encontrarse en trámite o estimarse el recurso presentado.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley 29151, la Directiva n.º 006-2014/SBN, el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.º 006-2014/SBN; y el Informe Técnico Legal n.º 0538-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08 de junio de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por la empresa **K-LOFT S.A.C.** debidamente representada por Gustavo Miguel Palomino Alor, contra la Resolución n.º 0249-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2021, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 18.1.1.15

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] Juan Carlos Morón Urbina. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444. Pag.209.