

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1136-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 800-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANA INES AMELIA TEMPLE ARCINIEGA**, mediante la cual peticiona **VENTA DIRECTA** del área de 78,44 m² que forma parte de un predio de mayor extensión ubicada 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° 14601231 del Registro de Predios de Lima con CUS 164578 (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 por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.° 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (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, responsable de normar, entre otros, los actos de administración y disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran 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 de los actos de disposición, así como el de reserva de predios estatales, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 18 de julio de 2019 (S.I. 24209-2019), **ANA INES AMELIA TEMPLE ARCINIEGA** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa del área de 221,72 m² (en adelante “el área inicial”) por la causal a) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (normativa derogada por “el Reglamento”). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: Memoria Descriptiva, documentación técnica, suscrito por Ernesto Vicente Lazo Robles ingeniero geógrafo (fojas 4); Plano de localización y Plano perimétrico suscrito por Ernesto Vicente Lazo Robles ingeniero geógrafo (fojas 5).

3. Que, es pertinente mencionar que en atención a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en este¹.

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento” según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/ SBN (en adelante “la Directiva”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

8. 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0962-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2019, respecto de un área de 221,72 m²; sin embargo, de acuerdo a las coordenadas consignada en el cuadro de datos técnicos del plano perimétrico (Datum WGS-84) y la memoria descriptiva presentados por “la administrada”, se determina un área gráfica de 221,71 m² (área inicial) que difiere del área solicitada en 0,01 m², por lo que aplicando el rango de tolerancia, se evalúa “el área inicial”, concluyendo lo siguiente: **i)** se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión de 952,80 inscrito a favor del Estado en la partida N°14092435 de la oficina registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima con CUS 117988; **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

¹ Primera.- Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos 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 presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

naturales protegidas, líneas de tratamiento de alta tensión, comunidades campesina; y, **iv)** el Sub-lote AB-1 de propiedad de “la administrada”, que es colindante con el predio del Estado (CUS 117988) en el ámbito próximo de “el área inicial”, toda vez que la partida 14092435 lo consigna como colindante por el lado este y que viene a ser el lado oeste de “el área inicial”, advirtiendo que sería el único acceso directo, debiendo verificarse en campo en la etapa correspondiente.

10. Que, como parte de la calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 1120-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2019, determinándose, entre otros, que “el área inicial” constituye un bien de titularidad del Estado; y, “la administrada” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN del 5 setiembre de 2014 (normativa derogada por “la Directiva”); por lo que corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva.

11. Que, en relación a la calificación sustantiva, el artículo 190° señala que 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. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

12. Que con fecha 4 de noviembre de 2019, se realizó la inspección técnica a “el área inicial” lo cual se plasmó en la ficha técnica 268-2019/SBN-DGPE-SDDI² del 22 de noviembre de 2019; concluyendo que constituye 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 propiedad de las administradas y colindada por su zona baja con un terreno semiplano con suave declive hacia el mar, que de forma parcial y 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).

13. Que, al haberse obtenido información respecto a la inspección ocular por parte de los profesionales de esta Subdirección, se realizó la consulta a la Dirección de Normas y Registro – DNR, a través del Memorándum n.° 04288-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre del 2019, sobre la interpretación de “único acceso directo” (acantilados inaccesibles por su pendiente y relieve), así como a los alcances de la Ley n.° 26856, por las características de suelo y topografía del accidente geográfico, entre otros, del predio de “el área inicial”.

14. Que, en ese sentido con Memorándum n.° 00093-2020/SBN-DNR del 07 de febrero de 2020, la DNR señaló, sobre la interpretación de “único acceso directo”³ (acantilados inaccesibles por su pendiente y relieve), lo siguiente: i) La causal de venta directa de un predio del Estado contemplada en el literal a) del artículo 77 del Reglamento de la Ley n.° 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; ii) 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; **iii) 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.° 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.** (el subrayado es nuestro).

² Ficha técnica 268-2019/SBN-DGPE-SDDI, respecto del cual se encontró las siguientes características: i) sección a) y sección A1 (8.67 m² y 36.25 m²) constituidos por un terreno de fuerte pendiente de aproximado 35% con suelo arenoso; características que se mantienen y se extiende desde el terreno colindante de Ana Ines Temple ; ii) sección b) (175.29 %); constituido por el acantilado -pared vertical de suelo rocoso y relieve irregular; iii) sección C (1.51 m²) zona acuática- terreno plano arenosa que eventualmente es cubierto por el mar.

³ Presupuesto habilitante para el otorgamiento de la venta directa por causal de colindancia, establecida en el literal a) del artículo 77° del entonces Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA.

15. Que, atención a la inspección realizada el 4 de noviembre de 2019, y a lo expuesto por la DNR en relación al único acceso directo, esta subdirección emitió el Oficio N° 590-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2020, con el cual solicitó a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú - DICAPI, remita los documentos técnicos y digitales sobre las delimitaciones de la línea de más Alta Marea (LAM) que haya sido efectuada y/aprobada en la zona de “el área inicial” en el marco del Convenio N°001-2013/SBN; asimismo, se le solicitó se ratifique si la sección de “el área inicial” se encuentra sobre el alcantarillado rocoso de pendiente vertical (que debido a su topografía accidentada rompe abruptamente con el entorno de suave declive hacia el mar), se encontraría fuera de los alcances de la Ley 26856 y su Reglamento; lo que se hizo de conocimiento de “la administrada” con Oficio N° 1102-2020/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2020.

16. Que, mediante escrito s/n presentado el 5 de marzo de 2020 (S.I. 06092-2020), “la administrada” comunica que de acuerdo a la verificación efectuada no se advierte que “el área inicial” se encuentre afectada por el rompimiento de las olas, por lo que manifiesta que la consulta formulada a la DICAPI, retarda innecesariamente el procedimiento de venta, asimismo solicita una nueva inspección ocular a fin de verificar la supuesta afectación y de ser el caso reformar el área materia de venta. Asimismo, con escrito presentado el 13 de marzo de 2020 (S.I. N° 06964-2020), reformula “el área inicial” a 205.16 m² (en adelante “el área reformulada”), para lo cual adjunta la siguiente documentación: **i)** memoria descriptiva suscrito por Ernesto Vicente Lazo Robles; y **ii)** Plano de ubicación y Localización suscrito por Ernesto Vicente Lazo Robles.

17. Que, en atención a lo solicitado por “la administrada” se emitió el Informe Preliminar N° 0472-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2020, respecto de “el área reformulada” determinándose lo siguiente: **i)** 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); **ii)** se advierte que la propiedad de “la administrada” (Partida Electrónica 13185273), colinda y constituye el único acceso al predio estatal solicitado; **iii)** se encuentra desocupado, libre de edificaciones y posesionarios, y se sitúa sobre un acantilado, en un entorno en proceso de expansión y consolidación para fines de vivienda y clubes de playa, ubicado a una altura por encima de los 2.5 m. alejada del terreno semiplano-arenoso de la playa; **iv)** se encuentra fuera de los alcances de la Ley 26856, en zona de playa protegida de acuerdo a las consideraciones expuestas en la Ficha Técnica N° 053-2020/SBN-DGPE-SDDI en el cual se plasmó una segunda inspección técnica realizada el 09 de marzo de 2020 debido a la modificación al “área reformulada”; y, **v)** 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.

18. Que, posteriormente mediante Informe de Brigada N.° 00392-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2020, se evaluó la procedencia de la solicitud de venta directa por causal establecida en el numeral a) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151 determinándose lo siguiente: **i)** se considera factible continuar con el procedimiento de adjudicación en venta directa respecto de “el área reformulada”, 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; toda vez que se acreditó la Colindancia con el predio de propiedad del solicitante y Único acceso directo sea a través del predio de propiedad de “la administrada” y en cuanto a la aplicación de lo consignado en la Ley n.° 26856 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo 050-2006-EF, se tiene que el área solicitada, se encuentra fuera de los alcances de la Ley 26856, constituyéndose en un predio de dominio privado del Estado, de acuerdo a las consideraciones expuestas en la Ficha Técnica n.° 0053-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2020 y desarrollado

en el Informe Preliminar n.º 00472-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2020, desvirtuándose la necesidad de realizar una consulta ante DICAPI; y, ii) en consecuencia, debe proseguirse con la etapa de autorización o conformidad de la venta por el Titular del Pliego, de conformidad con el numeral 6.6) de la Directiva n.º 006-2014/SBN” (normativa derogada por “la Directiva”), y una vez obtenida procederse a la independización de “el área reformulada”.

19. Que, en ese sentido, con Memorándum N° 01185-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2020, esta Subdirección solicitó la conformidad al procedimiento de venta al Superintendente de esta Superintendencia, siendo que con Memorándum N° 00060-2020/SBN del 29 de julio de 2020, el Superintendente brindo conformidad la venta directa de “el área reformulada”. En consecuencia, mediante Oficio N° 1896-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2020 esta Subdirección comunicó a “la administrada” que esta Superintendencia otorgó la conformidad al procedimiento de venta directa, asimismo, se le comunicó que los gastos del valor de la tasación son asumidos íntegramente por la misma.

20. Que, con Oficio N° 250-2020/SBN-OAF del 26 de octubre de 2020, esta Subdirección solicitó los servicios de tasación comercial de “el área reformulada”, en el marco del Convenio N°002-2019/SBN, “Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la SBN y VIVIENDA” a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

21. Que, con Oficio N° 3067-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2020, esta Subdirección comunicó a la DICAPI, sobre los predios estatales, respecto a “el área reformulada” que comprende un área de mayor extensión, haciendo de su conocimiento que a fin de otorgar seguridad jurídica a los procedimientos de venta directa que se siguen en la SBN se realizó una precisión de “el área inicial el cual se enmarcan en su totalidad sobre la pared vertical rocosa del acantilado, a una altura alejada de la base del acantilado, en ese sentido los actos de disposición se están continuando sobre terrenos cuya delimitación final se sitúa sobre la roca del acantilado, a una altura distante del terreno de playa semiplano de suave declive hacia el mar, sobre ámbito que no se encuentra afectado por los alcances de la Ley de Playas 26856- “Ley que Declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido”⁴.

22. Posteriormente, con Oficio 3131-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre de 2020, esta Subdirección solicitó a la DICAPI reconsidere y aclare lo comunicado en el Oficio n° 1498/21 (S.I. N° 15445-2020 del 25 de setiembre de 2022)⁵, a partir de las precisiones expuestas en el Oficio N° 3067-2020/SBN-DGPE-SDDI, así como se le solicitó que emita pronunciamiento definitivo respecto a “el área reformulada” el cual comprende un área de mayor extensión en el marco de los alcances de la Ley 26856 y su Reglamento, que permita a esta Subdirección resolver en los procedimientos de venta directa.

23. Que, mediante escritos presentados el 10, 11 de noviembre de 2020, 10 de diciembre, 25 de febrero de 2021, y con oficio 003-2021 y 015-2021 /MDPH-PPM 6 y 26 de enero de 2021 [(S.I. N° 19409-2020), (S.I. N° 19410-2020), (S.I. N° 22082-2019), (S.I. 04790-2021), (S.I. N° 00270-2021), (S.I. N° 01628-2021) S.I. N° 04789-2021)], el señor Renzo Lucas de Tramontana Castro, Nelly Maritza, Alejandro Harmsen Andress, Marco Renato Aveglo Merello, Nelly Maritza Aguad Vladislavich, Renzo Lucas de Tramontana Castro y Alejandro Harmsen Andress, Guillen Ortiz Karen Marlyn y la

⁴ Artículo 1.- Las playas del litoral de la República son bienes de uso Público, inalienable e imprescriptible. Se entiende como playa el área donde la costa se presenta como plana descubierta con declive suave hacia el mar y formada de arena o piedra, canto rodado o arena entremezclada con fango más una franja no menor de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea)

⁵ Oficio N° 1498/21 la DCI API refiere que en atención al oficio 590-2020/sbn-dgpe-sddi del 25 de febrero de 2020, mediante el cual se le solicitó información sobre la línea de mas alta marea aprobada de un para ubicada en el distrito de punta hermosa en la provincia y departamento de lima, comunicó que no cuenta con un estudio de determinación de LAM y límite de la franja ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM).

Municipalidad Distrital de Punta Hermosa; se oponen al procedimiento de venta que se viene evaluando en el expediente 800-2019/SBNSDDI, entre otros.

24. Que, con Oficio n.º 2141/21 presentado el 01 de diciembre de 2020 (S.I. n.º 21337- 2020), la DICAPI reiteró que “el área reformulada” 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, con Resolución N° 245-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2021 (en adelante “la Resolución 1”), se declaró improcedente la solicitud de venta directa por causal a) del artículo 77° del Reglamento de la Ley n.º 29151, presentado por “la administrada” respecto a “el área reformulada”; asimismo, respecto a las oposiciones presentadas 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, resultando improcedente la solicitud de venta presentado por “la administrada”, carece de objeto su pronunciamiento en la medida que ésta constituye una pretensión accesoria que sólo preexistirá de encontrarse en curso el procedimiento de disposición, es decir, la venta directa.

26. Que, “la Resolución 1” fue notificada el 5 de abril de 2021 al domicilio consignado por de “la administrada” en la solicitud de ingreso N° 24209-2019, tal como consta en el cargo de la notificación N° 00825-2021-SBN-GG-UTD del 30 de marzo de 2021 (foja 378); habiendo interpuesto recurso de reconsideración contra “la Resolución 1” el 26 de mayo de 2022 (S.I.N° 10212-2021), dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”). Por lo que con Resolución N° 482-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2021 (en adelante “la Resolución 2”), esta Subdirección desestimo el recurso presentado por “la administrada”, siendo notificada a “la administrada en el domicilio consignado en el 16 de junio de 2021 tal como consta en el cargo de la notificación N° 001540-2021-SBN-GG-UTD del 10 de junio de 2021 (foja 483).

27. Que, con solicitud de ingreso (S.I. N° 17301-2021), “la administrada” interpuso recurso de apelación contra “la Resolución 2”, en fecha 08 de julio del 2021, dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la Ley N° 27444”.

28. Que, mediante escritos del 14, 15, y 19 de julio de 2021 (S.I. N° 18086; 18075; 18074; 18073; 18072; 18071; 18070; 18069; 18066; 18068; 18067; 18132; 18134; 18493; 18491; 18492; 18490 y 19524-2021), los ciudadanos: Jaime Enrique Malaga Divos, Marco Renato Aveggio Merello, Virginia Gabriela Wiese Miro Quesada, Verónica Teresa Wiese Miro Quesada, Renzo Lucas De Tramontana Castro, Poulinne Ducassi Ferrando, Juan Pedro De Osma Berckemeyer, Juan Carlos Martin Cuglieva Balarezo, Harmsen Andress Alejandro, Castagnetto Castro Joaquin, Wiese Miro Quesada Delfina Augusta, Barbosa Salaverry Lorena Jandira, De Las Casas Orozco Bartolome Felipe, Aguad Vladislavich Nelly Maritza, Dibos Silva Juan Antonio, De Tramontana Gaillard De Dibos Maria Pia, Rizo Patron Bazo Enrique y la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa; presentan oposición a lo solicitado a través del recurso de apelación interpuesto por “la administrada”.

29. Que, con Resolución n.º 096-2021/SBN-DGPE del 17 de agosto de 2021, la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal - DGPE (en adelante, DGPE) resolvió declarar fundado en parte el

recurso de apelación presentado por “la administrada” contra “la Resolución 2”, que desestimó el recurso de reconsideración contra “la Resolución 1”, que declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el área reformulada” por causal de colindancia, establecida en el literal a) del artículo 77° del entonces vigente Reglamento del T.U.O de la Ley 29151 aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA; asimismo, dejó sin efecto las referidas resoluciones; Asimismo, dispuso que se retrotraiga las actuaciones hasta el requerimiento de la línea de más alta marea (LAM) a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú – DICAPI; y, en relación a las oposiciones, presentadas con solicitudes de ingreso n.° 15824-2020, 19409-2020, 19410-2020, 22082-2020, 21687-2020, 04790-2021, 24317-2021, 14077-2021, 14079-2021, 14080-2021, 14081-2021, 14082-2021, 14084-2021, 14085-2021, 14088-2021, 14090-2021, 14091-2021, 14092-2021, 14094-2021, 14086-2021 y 24753-2021, por Marco Renato Aveggio Merello, Renzo Lucas de Tramontana Castro, Nelly Maritza Aguad Vladislavich, Alejandro Harmsen Andress y otros, señaló que éstas 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 Reglamento de Organización y Funciones de la SBN. Dicha resolución fue notificada a “la administrada” el 28 de agosto de 2021, conforme consta en la notificación N° 2180-2021/SBN-GG-UTD (foja 637); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 21.1 del artículo 21° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

30. Que, con Oficio Nros° 4719-2021, 4733-2021, 4734-2021, 4735-2021, 4736-2021, 4737-2021, 4738-2021 y 4744-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2021, esta Subdirección comunicó a los ciudadanos Marco Renato Aveggio Merello, Renzo Lucas De Tramontana Castro, Aguad Vladislavich Nelly Maritza, Harmsen Andress Alejandro, y a la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, que el procedimiento que viene evaluando en el expediente N° 800-2019/SBNSDDI; razón por la cual se atenderá las oposiciones en la etapa de resolución del procedimiento de venta directa.

31. Que, en atención a lo dispuesto por la DGPE, con Informe de Brigada N° 1124-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2021, se evaluó la necesidad de contar con 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 “el área reformulada”, se encontraba dentro o fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, como un requisito previo, con el cual se concluyó que la 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 emitida por la DICAPI, órgano competente para su delimitación, constituye un requisito para la evaluación de los procedimientos de venta directa que se vienen tramitando entre otros, en el Expediente 800-2019/SBNSDDI, toda vez que permitirá la ubicación exacta del predio de “el área reformulada” en relación a la zona de playa, zona de dominio restringido o zona de dominio privado que pudiese comprender, así como determinar su libre disponibilidad y la norma aplicable al procedimiento, de conformidad con la recomendación de la DICAPI con el Oficio N° 2141/21.

32. Que, con escrito presentado (S.I. N° 31355-2021) el 3 de diciembre de 2021, “la administrada” manifestó que con escrito presentado el 6 de julio de 2021 (S.I. N° 17301-2021) con el cual interpuso recurso de apelación, modifico a 78.44 m², el área materia de venta (en adelante “el predio”) para lo cual adjunta: **i)** certificación N° 153-2021-SERNANP -DDE del 28 de octubre de 2021; **ii)** memoria descriptiva suscrito por Ernesto Vicente Lazo Robles; **iii)** plano de ubicación y Localización suscrito por Ernesto Vicente Lazo Robles; y, Plano de perimétrico suscrito por Ernesto Vicente Lazo Robles. Asimismo, manifiesta que no se requiere la determinación de LAM respecto del área solicitada en venta directa y que no existen restricciones para la continuación del procedimiento y con la aprobación de nuestra solicitud, toda vez que – según indica – “el predio” no forma parte de zona de playa, pues se encuentra excluida de los alcances y restricciones de la Ley 26856.

33. Que, con Oficio N° 2151-2022/SBN-DGPESDDI DEL 28 de junio de 2022, esta Subdirección comunicó a “la administrada” lo siguiente: **i)** Con Oficios nros. 1428/21 y 2141/21

presentados el 25 de setiembre y 01 de diciembre de 2020, respectivamente (S.I. nros. 15445-2020 y 21337-2020), la DICAPI, señaló que “el área reformulada”, 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 línea de alta marea - LAM; asimismo, recomendó que dicho estudio sea solicitado a los interesados. En consecuencia, de acuerdo a lo expuesto y en atención a lo establecido en el numeral 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento” concordante con el numeral 6.6.3 de “la Directiva”, deberá presentar la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, para lo cual se le otorga un plazo de treinta (30) días, contados desde la notificación del presente documento, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento; y, **ii)** no adjunto la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Por consiguiente, conforme prescribe el numeral 6 del artículo 100° y numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, así como el ítem 5 del numeral 6.1 y 6.4 de “la Directiva”, deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, en un plazo no mayor de diez (10) días, contados desde la notificación del presente documento, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento.

34. Que, el Oficio N° 2151-2022/SBN-DGPESDDI fue notificado el 6 de julio de 2022, al correo electrónico gpalomino@ldgabogados.com, el cual cuenta con acuse de recibo del referido oficio, por lo que se tiene por bien notificada de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 20.4 del “TUO de la Ley 27444”⁶. Asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 19 de agosto de 2022.

35. Que, mediante Oficio N° 02152-2022/SBN-DGPESDDI del 28 de junio de 2022, esta Subdirección atendió a la oposición formulada por Marco Renato Aveggio Merello y otros presentado mediante escrito s/n (S.I.15518-2022), comunicándole que esta subdirección viene evaluando el cumplimiento de los requisitos presentados por “la administrada” conforme lo prescribe el artículo 100° de “el Reglamento” 6.1 y 6.6 de “la Directiva”. Finalmente, se le comunicó a los opositores que las oposiciones presentadas se atenderán en la resolución que se emitirá en el presente procedimiento.

36. - Que, dentro del plazo otorgado, mediante escrito presentado el 6 de julio de 2022 (S.I. N° 17988-2022), “la administrada”, hace de conocimiento que con la el recurso de apelación solicitó la modificación de “el área reformulada a “el predio”; para lo cual adjunta plano y memoria descriptiva de “el predio”, así como la declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales del Estado, de conformidad con lo previsto en el ítem 5 del numeral 6.1 de “la Directiva”.

37. Que, en atención a la modificación al área de “el predio”, esta Subdirección emitió el informe preliminar N° 948-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2022, respecto a “el predio”, del cual se concluyó lo siguiente: **i)** forma parte de la propiedad mayor denominada Sub Lote 2, inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 14601231 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 164578; **ii)** no tiene acceso directo; además, colinda con la propiedad de la

⁶ **Artículo 20. Modalidades de notificación**

20.4. El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello. Para este caso no es de aplicación el orden de prelación dispuesto en el numeral 20.1.

La notificación dirigida a la dirección de correo electrónico señalada por el administrado se entiende válidamente efectuada cuando la entidad reciba la respuesta de recepción de la dirección electrónica señalada por el administrado o esta sea generada en forma automática por una plataforma tecnológica o sistema informático que garantice que la notificación ha sido efectuada. La notificación surte efectos el día que conste haber sido recibida, conforme lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

solicitante (Partida electrónica 14601231), a través de la cual, por topografía y ubicación, se considera que se permitiría el mejor aprovechamiento del bien estatal indicado; **iii)** en la inspección del 09 de marzo de 2020 el cual se encuentra plasmado en la Ficha Técnica N° 053-2020/SBN-DGPESDDI, se advirtió que “el predio” solicitado se encontraba desocupado, libre de edificaciones y posesionarios, con zonificación zona de habilitación recreacional -ZHR; asimismo, se corrobora que la mayor parte se emplaza sobre el terreno plano inclinado de la terraza superior (continuación del terreno de la solicitante), sin embargo, no se puede determinar el límite preciso donde inicia el acantilado; **iv)** corresponde precisar que el tipo de suelo o terreno (pendiente o características físicas) no forma parte de los requisitos específicos de la causal de venta directa invocada, por lo que las restricciones o impedimentos de disposición que pudieran generarse, sería en el marco de las competencias de otras entidades; **v)** no se han identificado derechos mineros, áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, duplicidades registrales, procesos judiciales o zonas arqueológicas; **vi)** respecto a la aplicación de la Ley 26856, en el presente procedimiento se evalúa la existencia de competencias de la DICAPI; en tal sentido, por los antecedentes expuestos, correspondería que se solicite la intervención de DICAPI respecto a la determinación de la LAM y de la franja ribereña hasta los 50 m de ancho paralela a la LAM, de su competencia, considerando que en sus respuestas previas, dicha entidad no ha tomado en cuenta las características geográficas del predio en evaluación sino su cercanía al perfil costero.

38. Que, con Oficio ° 02706-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2022, esta Subdirección solicitó a “la administrada” presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, para lo cual se le otorga un plazo de treinta (30) días, contados desde la notificación del presente documento, de conformidad con el numeral 100.2 del art 100 de “El Reglamento” concordante con el subnumeral 6.6.3 del artículo 6.6 de “la Directiva”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento.

39. Que, en el caso concreto, con Oficio ° 02706-2022/SBN-DGPE-SDDI fue notificado el 5 de agosto del 2022 a “la administrada” a través de la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento, según consta en el cargo de recepción (Foja 795); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O de la Ley n.° 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 20 de setiembre de 2022.

40. Que, con escrito s/n (S.I. 28416-2022) del 25 de octubre de 2022, el señor Marco Renato Aveggio Merello y otros solicitan que se haga efectivo el apercibimiento del oficio N° 02706-2022/SBN-DGPE-SDDI, en consecuencia, se declare inadmisibles la solicitud presentada por “la administrada”.

41. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “la administrada” no presentó documento alguno que permita subsanar lo requerido en el oficio en mención, conforme se evidencia de la consulta efectuada al aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio (foja 812); en consecuencia, corresponde declarar inadmisibles el presente procedimiento, de conformidad con lo establecido en el numeral 151.2 del artículo 151 del “T.U.O. de la Ley N°27444” concordado con el numeral 147.1 del artículo 147 del citado dispositivo legal, mandato legal de orden público y obligatorio cumplimiento, disponiéndose el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que el “la administrada” pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

42. Que, siendo inadmisibles 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, De Tramontana Castro Renzo Lucas, Nelly Maritza Aguad Vladislavich, Alejandro Harmsen Andress, Wiese Miro Quesada Delfina Augusta, Castagnetto Castro Joaquín, Juan Carlos Martin Cuglieva Balarezo, Juan Pedro De Osma Berckemeyer, Poulinne Ducassi Ferrando, Wiese Miro

Quesada Verónica Teresa, Wiese Miro Quesada Virgilia Gabriela, Jaime Enrique Málaga Divos, Barbosa Salaverry Lorena Jandira, De Las Casas Orozco Bartolome Felipe, Rizo Patron Bazo Enrique Dibos Silva Juan Antonio, de tramontana Gaillard de Dibos María Pía; en la medida que ésta constituye una pretensión accesoria que sólo preexistirá de encontrarse en curso el procedimiento de disposición, es decir, la venta directa.

43. 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 p) del artículo 52° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el "TUO de la Ley N° 29151- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n° 008-2021-VIVIENDA, "TUO de la Ley N° 27444", Resolución N.° 0066-2022/SBN, "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" la Resolución 005-2022/SBNGG e Informe Técnico Legal N° 1266-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **INADMISIBLE** la **VENTA DIRECTA** del área de 78,44 m² que forma parte de un predio de mayor extensión ubicada 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. 14601231 del Registro de Predios de Lima con CUS 164578, solicitada por la **ANA INES AMELIA TEMPLE ARCINIEGA**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2º. - COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

Artículo 3º.- DISPONER EL ARCHIVO DEFINITIVO del presente expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Artículo 4º.- DISPONER LA DIFUSIÓN de la presente Resolución en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su emisión.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

POI: 19.1.1.4