




RESOLUCIÓN N° 407-2019/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 10 de mayo de 2019

VISTO:




El Expediente N° 926-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA**, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto a cinco (05) predios inscritos en las partidas N° 12210650, P03248020, P03248970, P03248972 y P03246381, que sumados resultan un área total de 93 448,10 m², ubicados en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima; los cuales en adelante se les denominará "el predio 1", "el predio 2", "el predio 3", "el predio 4" y "el predio 5"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 "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 (en adelante la "SDDI") 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 18 de setiembre de 2018 (S.I. N° 34369-2018), la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa (en adelante "la administrada") solicita la transferencia a título gratuito de "los predios", con la finalidad de ejecutar diversos proyectos de infraestructura a favor de su comunidad (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 059-2018-SGC-GDUCT-MDPH emitido por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, el 24 de julio de 2018 (foja 3); **2)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 060-2018-SGC-GDUCT-MDPH emitido por la Municipalidad Distrital de

Punta Hermosa, el 24 de julio de 2018 (foja 4); **3**) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 061-2018-SGC-GDUCT-MDPH emitido por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, el 24 de julio de 2018 (foja 5); **4**) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 062-2018-SGC-GDUCT-MDPH emitido por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, el 24 de julio de 2018 (foja 6); **5**) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 063-2018-SGC-GDUCT-MDPH emitido por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, el 24 de julio de 2018 (foja 7); **6**) copia del plan conceptual correspondiente al proyecto "creación de área de tratamiento paisajístico ubicado en la playa El Silencio del distrito de Punta Hermosa" (foja 8); **7**) copia del plan conceptual correspondiente al proyecto "áreas administrativas y depósito municipal en el distrito de Punta Hermosa" (foja 12); **8**) copia del plan conceptual correspondiente al proyecto "ampliación y remodelación del estadio Ramón Miflin Paez en el distrito de Punta Hermosa" (foja 15); **9**) copia del plan conceptual correspondiente al proyecto "depósito de autos y maquinarias municipal del distrito de Punta Hermosa" (foja 17); **10**) copia del plan conceptual correspondiente al proyecto "creación de sede institucional en el sector de la agrupación de familias de la urbanización Del Carmen de la municipalidad distrital de Punta Hermosa" (foja 19); **11**) copia del Acuerdo de Consejo N° 066-2018-MDPH del 29 de Agosto de 2018 (foja 22); y, **12**) plano perimétrico-localización (P-01) de un área de 66 324,40 m² (P.E. 12210650), suscrito por el arquitecto Artemio Echevarría Villanueva, de julio 2018 (foja 28).

4. Que, el numeral 1) del 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 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 bienes de su propiedad.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de "el Reglamento", según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

6. Que, dicho procedimiento administrativo también ha sido desarrollado por la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado"; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial "El Peruano" el 17 de noviembre de 2016 (en adelante "la Directiva N° 005-2013/SBN").

7. Que, el artículo 64° de "el Reglamento", concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del Artículo V de la Directiva N° 005-2013-SBN, prescribe que la transferencia de propiedad del Estado en favor de los Gobiernos Regionales y/o Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

8. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° del "Reglamento" establece que la solicitud para la transferencia entre entidades **deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN**, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.





RESOLUCIÓN N° 407-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de "la Directiva N° 005-2013/SBN", establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual término; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia; y, en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento" y "la Directiva N° 005-2013/SBN".

11. Que, como parte de la etapa de calificación, se emitió el Informe Preliminar N° 1242-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2018 (foja 30) mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "la administrada", concluyéndose respecto de "el predio 1", "el predio 2", "el predio 3", "el predio 4" y "el predio 5", lo siguiente:

- i) 64 963,25 m² (representa el 97.95% de "el predio 1") se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12210650 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (foja 57), recayendo parcialmente en un área aproximada de 58 242,15 m² en zonificación otros usos (comprende zona de playa y zona de dominio restringido) y el saldo de área 721,10 m² en zonificación PTP – Protección de Tratamiento Paisajista (comprende dos ámbitos sin continuidad física fuera de la zona de dominio restringido). Asimismo, 1 361,15 m² (representa el 2,05% de "el predio 1") se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en la partida registral N° 14083635 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (foja 55).
- ii) "El predio 2" se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P03248020 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (foja 60), afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa para que lo destine



a depósito municipal, según consta del asiento 00003 (foja 61), constituyendo lote de equipamiento urbano (destinado a otros usos), bien de dominio público.

iii) "El predio 3" se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P03248970 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (foja 63), afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa para que lo destine a estadio municipal, según consta del asiento 00003 (foja 64), constituyendo lote de equipamiento urbano (destinado a deporte), bien de dominio público.

iv) "El predio 4" se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P03248972 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (foja 66), constituyendo lote de equipamiento urbano (destinado a local comunal), bien de dominio público, sobre el cual COFOPRI aún no ha concluido el procedimiento de formalización a su cargo.

v) "El predio 5" se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P03246381 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (foja 68), afectado en uso a favor del Ministerio de Salud con el objeto que lo destine a centro médico según consta del asiento 00002 (foja 69), constituyendo lote de equipamiento urbano y por tal razón bien de dominio público.

12. Que, en virtud a lo expuesto, "el predio 2", "el predio 3" y "el predio 5" se encuentran afectados en uso por COFOPRI en el procedimiento de formalización de propiedad a su cargo; constituyendo además bienes de dominio público; en relación a "el predio 4" debemos indicar que constituye un equipamiento urbano (local comunal) sobre el cual COFOPRI aún no ha concluido su formalización al no haber expedido el título de afectación correspondiente; razones por las cuales dichos predios no pueden ser objeto de transferencia predial.

13. Que, en relación al área de 1 361,15 m², que representa el 2,05% de "el predio 1"; debemos indicar que no puede ser objeto de transferencia predial por encontrarse inscrita a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de conformidad con la normativa citada en el cuarto considerando de la presente resolución.

14. Que, respecto a los 64 963,25 m², que representa el 97.95% de "el predio 1", inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y el cual se "encontraría" dentro del ámbito de una zona de playa protegida; debemos indicar que, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente determinar la ubicación exacta y no presunta de "el predio", a efectos de establecer su ubicación dentro del espacio de una zona de dominio restringido, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento (normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN).

15. Que, en este contexto es pertinente mencionar que el artículo 3° del "Reglamento de la Ley N° 26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible y establece la zona de dominio restringido", aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante "Reglamento de la Ley de Playas"), establece que la zona de playa comprende el área donde la costa presenta una topografía plana y con declive suave hacia el mar, más una franja de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea. Por su parte el artículo 4° del mencionado Reglamento, define a la zona de dominio restringido, como la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica, además señala que esta zona será destinada a playa pública para el uso de la población salvo que se haya procedido a su desafectación de conformidad con el artículo 3° de la Ley de Playas y el Capítulo III del "Reglamento de Playas".





RESOLUCIÓN N° 407-2019/SBN-DGPE-SDDI



16. Que, en ese orden de ideas, tal como lo dispone el artículo 3° del antes citado Reglamento de la Ley de Playas, la determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, está a cargo de "la DICAPI". Esto último es concordante con la competencia que se asigna a la DICAPI en el inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 "Decreto Legislativo que resulta el fortalecimiento de las fuerzas armadas en las competencias de la Autoridad Marítima nacional – Dirección General de Capitanías y Guardacostas", que establece el ámbito de aplicación de la citada norma, en el cual se encuentran los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.



17. Que, siendo que la determinación de la línea de alta marea es competencia legalmente atribuida a "la DICAPI", resultando fundamental para determinar los 50 metros de zona de playa y los subsiguientes 200 metros de zona de dominio restringido; en virtud a la normativa antes glosada y a lo dispuesto en el numeral 87.2.2 del artículo 85° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, esta Subdirección con el Oficio N° 34-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2019 (foja 52), procedió a requerir información a "la DICAPI" respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con "los predios".



18. Que, ante el requerimiento efectuado, "la DICAPI" mediante Oficio G. 1000-320 presentado el 21 de febrero de 2019 (S.I. N° 05803-2019) (foja 53), informa que en la zona del área consultada no se cuenta con un estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribeñera no menor de los cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM, mecanismo que permite determinar con precisión si el predio se encuentra dentro o fuera de nuestra jurisdicción; asimismo, refiere que de acuerdo a las imágenes satelitales de la zona, según el gráfico que se adjunta, el predio se encuentra al perfil costero.

19. Que, en virtud a lo informado por "la DICAPI", se colige que no es posible determinar con exactitud si "el predio 1" recae en zona de dominio restringido; información que conforme se señaló en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, resulta relevante para establecer si es aplicable al presente procedimiento la normativa especial de playas o la normativa de esta Superintendencia.

20. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente, y en tanto no se cuente con información de la línea de más alta marea respecto al área de 64 963,25 m², que representa el 97.95% de "el predio 1", éste no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debiendo declararse improcedente lo solicitado

¹ Artículo 87.- Colaboración entre entidades

(...)

87.2 En atención al criterio de colaboración las entidades deben:

87.2.2 Proporcionar directamente los datos e información que posean, sea cual fuere su naturaleza jurídica o posición institucional, a través de cualquier medio, sin más limitación que la establecida por la Constitución o la ley, para lo cual se propenderá a la interconexión de equipos de procesamiento electrónico de información, u otros medios similares. (...)

disponiéndose además el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.



21. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 506-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2019; y, los Informes Técnico Legal N° 524-2019, N° 525-2019, N° 526-2019, N° 527-2019 y N° 528-2019/SBN-DGPE-SDDI, todos ellos del 9 de mayo de 2019.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.-
P.O.I N° 20.1.1.8



Maria Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES