



RESOLUCIÓN N° 586-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 549-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA**, representada por el Alcalde **CARLOS GUILLERMO FERNANDEZ OTERO**, con la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS LOCALES Y/O GOBIERNOS REGIONALES** de las áreas de 5 781,61 m² y 232, 64 m², ubicadas entre la Playa Caballeros y la Playa Norte del distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, la primera inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12361708 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX- Sede Lima y la segunda comprendida en el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13510662 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima- Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 51016 y N° 93298, respectivamente, en adelante “los predios”; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 072-2015-MDPH-ALC presentado el 2 de setiembre

de 2015 (S.I. N° 20514-2015) Carlos Guillermo Fernández Otero Alcalde de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA** (en adelante la "Municipalidad") solicita la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio". Para tal efecto, adjunta entre otros los documentos siguientes: **a)** Memoria Descriptiva de setiembre de 2015 suscrita por la Arquitecta Mary Ramírez Lavado (fojas 3); **b)** plano de ubicación y localización U-1 de setiembre de 2015 suscrito por la por la Arq. Mary Ramírez Lavado (fojas 5); **c)** plano de perimétrico P-1 de setiembre de 2015 suscrito por la arquitecta Mary Ramírez Lavado (fojas 6); **d)** certificado de parámetros urbanísticos N° 041-2015-DC-GDUCT-MDPH emitido por la Jefa del Departamento de Catastro–Gerencia de Desarrollo Urbano y Control Territorial (e) de la "Municipalidad" (fojas 7); **e)** partida N° 12361708 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima- Zona Registral de Lima –Sede Lima (fojas 9); **f)** plan conceptual visado por la Desarrollo Urbano Catastro Territorial de la "Municipalidad" (fojas 11); y, **g)** Acuerdo de Consejo N° 029-2015-MDPH del 21 de abril de 2015 (fojas 15).

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 62° de "el Reglamento", el cual establece que, "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, con excepción de las empresas estatales de derecho público".

5. Que, en su artículo 64° señala que: "Las transferencias de propiedad del Estado a favor de los Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales, podrán ser efectuadas a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señalada, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos."

6. 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.

7. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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 (en adelante "la Directiva"). Asimismo, el numeral 14) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN) recoge los requisitos previstos en la citada Directiva.

8. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "LPAG"), establece que uno de los requisitos para la validez de los actos administrativos es la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

9. Que, conforme el numeral 1) del artículo 32° del "Reglamento", esta Superintendencia 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.

10. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si los predios objeto de transferencia interestatal son de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro





RESOLUCIÓN N° 586-2016/SBN-DGPE-SDDI

“Reglamento”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, a fin de determinar la condición de los predios (bien de dominio público o privado del Estado), titularidad, zonificación y otras situaciones de legales y técnicas, se analizó la documentación técnica presentada por la “Municipalidad”, para lo cual se elaboró el Informe Brigada N° 1351-2015/SBN-DGPE-SDDI del 1 de octubre de 2015 y su complementario Informe Brigada N° 1411-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2015 (fojas 18), concluyéndose que:

(...)

- 4.1 Parte de “el predio” (CUS N° 51016) ha sido propuesto para la III SUBASTA 2015 (proceso de subasta pública), cuya conformidad fue emitida mediante memorando N° 0118-2015/SBN; dicho procedimiento obra en el expediente N° 572-2015/SBNSDDI.
- 4.2 El área propuesta para la subasta equivale a 5,781.61 m² y representa el 53.92 % de “el predio”, asimismo tanto el área propuesta (LOTE 3) como las áreas remanentes equivalentes a 1,596.43 m² (LOTE 1) y 3,344.56 m² (LOTE 2) se encuentran graficadas en el plano N° 0278-2015/SBN-DGPE-SDDI.
- 4.3 En tal sentido se recomienda informar lo advertido a “el administrado”, a efectos de que pueda expresar su interés por las áreas remanentes y de ser el caso presente nueva documentación técnica reformulando su pedido.
- 4.4 Asimismo de la evaluación técnica se advierte que “el predio” se encontraría afectando áreas correspondiente a vías, incluyendo la Calle Independencia, la Avenida Las Tres Bahías, entre otras; por lo que resulta necesario solicitar a la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa nos informe cuáles son las vías que se encuentra afectando “el predio” y la sección vial que le corresponde a dichas vías; a fin de corroborar la presente observación y complementarla.
- 4.5 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia.

(...)

12. Que, mediante Oficio N° 2036-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2015 (fojas 21), se solicitó a “Municipalidad” lo siguiente:

(...)

En ese sentido, debemos señalar que mediante Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013, se aprobó la Directiva N° 005-2013/SBN denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado” que regula los procedimientos para la sustentación y aprobación de la transferencia de dominio de predios estatales, así como la reversión de dominio en caso de incumplimiento de la finalidad asignada.

De la evaluación técnica realizada a la documentación presentada y de la comparación gráfica catastral con que cuenta esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se advierte que:



- “El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, en la Partida N° 12361708 del Registro de Predios de Lima, correspondiéndole el Registro SINABIP N° 17012 del Libro de Lima y Registro CUS N° 51016; el cual tiene un título pendiente N° 00800672 - año 2015 (independización).
- Comparado “el predio” con el plano de zonificación del distrito de Punta Hermosa (Ordenanza N° 1086-MML Publicada el 26.10.07), se verificó que a éste le corresponde la zonificación PTP – Protección y Tratamiento Paisajista.

Asimismo, se advierte que “el predio” se encontraría afectado por el derecho de vía correspondiente a la Calle Independencia (CA. Malecón Principal), Avenida Las Tres Bahías, entre otras, razón por la cual, resulta necesario contar con mayor información relacionada a las vías que afectan a “el predio”, por lo que deberá remitir dicha información así como las secciones viales que correspondan a dichas vías.

Sin perjuicio de lo señalado, corresponde hacer de su conocimiento que, parte de “el predio” se encuentra propuesto para venta por subasta (mediante proceso de subasta pública) en un área de 5,781.61 m² que representaría el 53.92 % del área total solicitada, cuya área propuesta será materia de independización (Lote 3), así como las áreas remanentes de 1,596.43 m² y 3,344.56 m² (Lotes 1 y 2 respectivamente); conforme se encuentran graficadas en el plano N° 0278-2015/SBN-DGPE-SDDI. Adjunto copia simple.

En virtud a ello, y de ser de su interés, deberá reformular su solicitud **excluyendo** el área propuesta para venta por subasta (5,781.61 m²); y, respecto del cual, deberá presentar los documentos siguientes:

- Presentar nueva documentación técnica que corresponda al área reformulada, tales como:
 - Plano perimétrico autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; b) Memoria descriptiva autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; y, c) plan conceptual o idea de proyecto conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante.
- Adicionalmente deberá adjuntar el Acuerdo de Concejo donde se apruebe el pedido de transferencia del área reformulada.

Por tanto, en virtud del numeral 7.3) del artículo 7° de la Directiva N° 005-2013/SBN, que regula los “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado, aprobado por Resolución N° 067-2014/SBN del 19 de setiembre de 2013, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, se le otorga un plazo de **diez (10) días hábiles, más el término de la distancia dos (1) día hábil**, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que remita la documentación que se indica en los párrafos precedentes, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

- La indicación de la entidad pública solicitante, con los nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad de su representante legal.
- La expresión concreta de lo pedido, indicando el área, ubicación del predio y el uso o finalidad que se otorgará al predio.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del predio expedido por la municipalidad en donde se encuentra el predio vigente.
- Asimismo, dependiendo del tipo de transferencia solicitada se deberá acompañar adicionalmente, los documentos siguientes: Para la transferencia a título gratuito entre entidades estatales:

El programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, establecidos de conformidad con sus respectivas competencias, que contenga: **denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances del programa o proyecto, indicación del financiamiento, así como cronograma de la ejecución de la obra, estableciendo el plazo para su conclusión. El financiamiento deberá ser acreditado con documento expedido por el órgano competente;** o,

El plan conceptual o idea de proyecto conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante. La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.

- El Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia del predio.

(...)”

13. Que, el numeral 7.2) de “la Directiva” señala que: con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, la SDDI



RESOLUCIÓN N° 586-2016/SBN-DGPE-SDDI

o quien haga sus veces procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

14. Que, mediante Carta N° 010-2015-MDPH-ALC del 10 de noviembre de 2015 (S.I. N° 26474-2015) la "Municipalidad" –según dice- "(...) ha solicitado en varias oportunidades la transferencia del predio para lo cual ha cumplido con los requisitos, resultando que la Superintendencia ahora solicita que presente nuevo proyecto adecuándose al área resultante de la diferencia a subastar, por lo que solicita se programe una reunión de coordinación (...)".



15. Que, en atención a lo petitionado por la "Municipalidad" mediante Oficio N° 2160-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2015 se programa la reunión de coordinación para el día 30 de noviembre de 2015 a horas 10:30 a.m en las instalaciones de esta Superintendencia (fojas 30).

16. Que, mediante Oficio N° 2509-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2015 se informa a la "Municipalidad" lo siguiente:

"(...)

Al respecto, según lo establecido en el literal c) del artículo 14° de la Ley N° 29151 concordado con el numeral 3) del artículo 9° de su Reglamento, entre las funciones y atribuciones de esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales se encuentra la de procurar una eficiente gestión del portafolio mobiliario e inmobiliario de los bienes estatales racionalizando su uso y optimizando su valor. Sin perjuicio de ello, el artículo 18° de "el Reglamento" establece que: "Las entidades públicas deben procurar el uso económico y social de sus bienes y de los que se encuentran bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de la presente Ley, y atendiendo a los fines y objetivos institucionales".



En tal sentido, cabe precisar que habiéndose atendido el documento de la referencia b), resulta necesario contar con la información requerida a través del Oficio N° 2036-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2015, referida a las vías que afectan a "el predio" así como las secciones viales que correspondan a dichas vías; ello a fin de proseguir con el trámite respectivo. Adicionalmente sírvase precisar si la ejecución del proyecto descrito en el Plan conceptual será por cuenta propia o de terceros.

"(...)"

17. Que, mediante el Oficio N° 016-2016-MDPH-SG presentado el 16 de febrero de 2016 (S.I. N° 03571-2016), la "Municipalidad" remite la siguiente documentación: **a)** plano de ubicación y localización U-01 de febrero 2016 suscrito por la arquitecta Mary Ramírez Lavado (fojas 40); **c)** plano de perimétrico P-01 de febrero 2016 suscrito por la arquitecta Mary Ramírez Lavado (fojas 41); **c)** memoria descriptiva de febrero 2016 suscrito por la arquitecta Mary Ramírez Lavado (fojas 42); **d)** plan conceptual suscrito por la arquitecta Mary Ramírez Lavado Gerente de Desarrollo Urbano y Control Territorial "Municipalidad" (fojas 44); y, **g)** Acuerdo de Consejo N° 029-2015-MDPH del 21 de abril de 2015 (fojas 48).

18. Que, mediante el Oficio N° 024-2016-MDPH-SG presentado el 4 de marzo de 2016 (S.I. N° 05075-2016), la "Municipalidad" remite el Plano Secciones viales de marzo de 2016, suscrito por la Gerente de Desarrollo Urbano y Control Territorial de la "Municipalidad" (fojas 50).

19. Que, tras analizar la documentación remitida por la "Municipalidad" se emitió el Informe Brigada N° 337-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2016 (fojas 51) concluyéndose que:

"(...)

4.1 De la comparación de "el predio" con la Base Única SBN (base gráfica de los predios del Estado); se evidencia que "el predio" se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente inscrito a favor del **Estado**, en la partida registral N° 12361708 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 51016; con un área de 5 781,61 m² (que representa un 53.92 % del área solicitada). Dicha área corresponde al remanente que queda luego de las independizaciones de los Lotes 1 y 2.
- Parcialmente inscrito a favor del **Estado**, en la partida registral N° 13510662 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 93298; con un área de 1 596,43 m² (que representa un 14.89 % del área solicitada). Dicha área corresponde al Lote 1 independizado de la partida N° 12361708.
- Y el área que resta de 3 344,56 m² (que representa un 31.19 % del área solicitada) inscrita a favor del **Estado**, en la partida registral N° 13510664 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 93299. Dicha área corresponde al Lote 2, independizado de la partida N° 12361708.

Antes de independizar los Lotes 1 y 2, "el predio" se encontraba inscrito íntegramente en la partida registral N° 12361708 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima. Estas independizaciones fueron realizadas con el fin de subastar el área remanente, excluyéndose las áreas ocupadas por construcciones, áreas de dominio público (proyección de eje de vía), área ocupada por estación de bombeo de SEDAPAL, entre otras áreas, según se refleja en el plano de diagnóstico N° 0875-2015/SBN-DGPE-SDDI.

4.2 De la documentación proporcionada por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa ("el administrado"), se observa que "el predio" se encuentra parcialmente sobre la vía local denominada Malecón Principal y parcialmente sobre área verde, superposiciones que representan aproximadamente un 9.0 % del área solicitada. Dichas áreas deberán ser excluidas del área solicitada en transferencia.

4.3 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia.

"(...)"

20. Que, mediante el Oficio N° 656-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2016, (fojas 59) se comunicó a la "Municipalidad" que:

De la evaluación técnica realizada a "el predio" y la información proporcionada mediante el documento de la referencia a), se advierte lo siguiente:

- a) En un área de 5 781,61 m² (53.92 % de "el predio") se encuentra parcialmente inscrito a favor del Estado, en la partida N° 12361708 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 51016 (corresponde a lo que sería el área remanente).
- b) En un área de 1 596,43 m² (14.89 % de "el predio") se encuentra parcialmente inscrito a favor del Estado, en la partida N° 13510662 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 93298; denominado Lote 1 (independizado de la partida N° 12361708).
- c) En un área de 3 344,56 m² (31.19 % de "el predio") inscrito a favor del Estado, en la partida N° 13510664 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 93299, denominado Lote 2 (independizado de la partida N° 12361708).
- d) Asimismo, se observa que "el predio" se encuentra parcialmente sobre la vía local denominada Malecón Principal y parcialmente sobre área verde, superposiciones que representan aproximadamente un 9.0 % del área solicitada.

En ese orden de ideas, resulta necesario que a fin de continuar con el trámite respectivo de su pedido de transferencia, su representada **deberá** excluir el área que representa el 9.0 % aproximadamente de "el predio", por cuanto el mismo se encuentra afectado parcialmente por una vía local denominada



RESOLUCIÓN N° 586-2016/SBN-DGPE-SDDI

Malecón Principal y se superpone parcialmente a un área verde, los cuales constituyen bienes de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, según el literal a) del numeral 2.2¹ del artículo 2° del Reglamento” en concordancia con el artículo 73² de la Constitución Política del Perú.

21. Que, mediante Oficio N° 047-2016-MDPH-SG del 4 de abril de 2016 (S.I N° 08107-2016), la “Municipalidad” remite lo siguiente: **1)** memoria descriptiva de abril 2016 suscrito por la Gerente de Desarrollo Urbano y Control Territorial “Municipalidad” (fojas 61); y, **2)** plano perimétrico P-01 de abril de 2016 suscrito por la Gerente de Desarrollo Urbano y Control Territorial de la “Municipalidad” (fojas 60).

22. Que, revisada la documentación complementaria remitida por la “Municipalidad”, la brigada de instrucción complementa la calificación técnica de “el predio” para lo cual emite el Informe Brigada N° 639-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2016 en el cual concluye lo siguiente:

“(…)

- 4.1 Un área aproximada de 649,00 m² del área total solicitada en transferencia por la Municipalidad de Punta Hermosa, estaría comprendida en Zona de Playa.
- 4.2 En el plano remitido por la Municipalidad de Punta Hermosa figura una aparente vía que corre por el lindero oeste del parque, es necesario determinar su condición.

V.- RECOMENDACIONES

- 5.1 Verificar en campo la Zona de Playa que estaría comprendida en el predio solicitado, y la condición de la vía que figura en el plano remitido por la Municipalidad.
- “(…)”

23. Que, con la finalidad de determinar técnicamente la libre disponibilidad de “los predios” y la continuidad geográfica de la zona de dominio restringido, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica el día 31 de mayo de 2016, conforme consta en la Ficha Técnica N° 171-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2016 (fojas 62) en el que constató que:

“(…)”

El área solicitada por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa se encuentra parcialmente comprendida en tres predios del Estado y de acuerdo a lo observado

¹ a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como plâyas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

² **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

en campo presenta las siguientes características:

- CUS 93298: aproximadamente 203,74 m² de los 232,64 m² solicitados, están ocupados por construcciones levantadas por terceros, constituidas por muros de concreto y cerco de bambú con sobrecimiento de concreto, ubicándose una piscina en su interior.
- CUS 93299: sobre este predio se encuentran las instalaciones de la caseta CD-71 de Sedapal y las tuberías colectoras de aguas residuales, las que están ubicadas en zona de playa, asimismo una extensión aproximada de 69,36 m² estaría ocupada por una tubería colectoras que atraviesa transversalmente el predio.

Además dicho predio está ocupado por la vía local Malecón Principal

- CUS 51016: El predio denominado Lote 3 de 5 781,61 m² (forma parte del CUS 51016), presenta en la parte alta una franja de terreno plano de un ancho aproximado de 16 m², usado como estacionamiento privado y vía del Malecón Principal, otro sector que constituye un terreno con una pendiente de aproximadamente de 45° cuyo límite en la parte baja colinda con un sendero de superficie arenosa con afloramiento rocoso que es cubierto por el mar con la más alta marea.

Del análisis de las curvas de nivel que se grafican en el Plano N° 2327-2016/SBN-DGPE-SDDI, se desprende que existe una diferencia de nivel de más de 20 metros entre el nivel (sendero rocoso) y la zona alta (Vía Malecón Principal), graficado los perfiles en tres sectores del talud se ha determinado que estos presentan una pendiente en un rango de 20° a 45°, adquiriendo por ello la connotación de un acantilado.

Ante lo expuesto, cabe señalar no obstante que los terrenos submateria son ribereños al mar, no aplica lo dispuesto en la Ley N° 26856, toda vez que es evidente la configuración del rompimiento abrupto de la continuidad geográfica, previsto en los artículos 6° y 7° del “Reglamento de la Ley N° 26856” referido a la continuidad y discontinuidad del “Dominio Restringido”.

(...)

24. Que, en virtud de lo descrito en el considerando precedente de la presente resolución, en el presente caso se ha determinado que el accidente geográfico, acantilado rompe con la continuidad de dicha zona por lo que se no se aplicaría lo previsto en los artículos 6^{o3} y 7^{o4} del “Reglamento de la Ley N° 26856” referido a la continuidad y discontinuidad del dominio restringido. No obstante, se recomienda a “la Municipalidad” que realice gestiones ante la DICAPI, para que obtenga la información pertinente, cuando ejecute el proyecto que brindará mayor protección a la población de dicha Comuna.

25. Que, de acuerdo con el numeral 7.3) de “la Directiva” establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la

³ Artículo 6.- Continuidad de la Zona de Dominio Restringido

Se entenderá que existe continuidad geográfica cuando dentro de la proyección perpendicular de 200 metros a que se hace referencia en el artículo anterior, no existan accidentes geográficos tales como acantilados, lagos, montañas, lomas u obras de infraestructura ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley, tales como carreteras, terminales pesqueros o marítimos u otras obras de infraestructura pública que por su extensión o dimensiones, den lugar a considerar que los terrenos ubicados más allá de dichos accidentes geográficos u obras de infraestructura no forman parte de la zona de playa protegida, aún cuando se encuentren dentro de los referidos 200 metros.

⁴ Artículo 7.- Discontinuidad de la Zona de Dominio Restringido

Si al momento de efectuar la medición de los 200 metros para fijar la zona de dominio restringido se presenta alguna de las situaciones a que se hace referencia en el artículo anterior, la zona de dominio restringido quedará conformada únicamente por la extensión longitudinal comprendida entre el límite posterior de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea y la línea que configura el contorno del accidente geográfico u obra de infraestructura que rompe la continuidad geográfica de la playa.



RESOLUCIÓN N° 586-2016/SBN-DGPE-SDDI

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, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.



26. Que, en ese sentido de la verificación de la documentación presentada por la "Municipalidad" se advirtieron observaciones las cuales fueron comunicadas mediante el Oficio N° 1445-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2016 (fojas 96), tal como se señala:

" (...)

En relación a ello, con la información proporcionada por su representada, continuando con la evaluación de la libre disponibilidad de "el predio", la brigada de instrucción realizó la inspección técnica constatando que en el ámbito del área solicitada hay tres predios estatales con las siguientes características:

- El Lote 1 de 1 596,43 m², inscrito en la partida registral N° 13510662 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zonal Registral IX-Sede Lima y anotado con CUS 93298, el que se encuentra en parte ocupado por terceros y por el derecho de vía.
- El Lote 2 de 3 344,56 m², inscrito en la partida registral N°13510664 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zonal Registral IX-Sede Lima y anotado con CUS 93299, comprende áreas de dominio público como la Zona de Playa donde se encuentran las instalaciones de la caseta CD-71 de Sedapal y las tuberías colectoras de aguas residuales, asimismo el área ocupada por la vía local Malecón Principal, que por ser áreas de uso público, constituyen bienes de dominio público, inalienables e imprescriptibles según el literal a) del numeral 2.2 del Reglamento de la Ley N° 29151.
- El Lote 3 de 5781,61m², inscrito en la partida registral N°12361708 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zonal Registral IX-Sede Lima y anotado con CUS 51016, está constituido por el acantilado.

Teniendo en cuenta que parte del Lote 1 y el Lote 2 constituyen bienes de dominio público, que no pueden ser materia de disposición, toda vez que, como se señaló anteriormente tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. En consecuencia, no es factible transferir dichas áreas.

" (...)"

27. Que, mediante el Oficio N° 102-2016-MDPH-SG presentado el 27 de julio de 2016, la Secretaria General de la "Municipalidad" (fojas 103), con el objeto de continuar con el trámite de transferencia manifiesta su conocimiento de la situación física y legal que recae sobre "los predios" (ocupaciones informales y otros) y remite documentación técnica respecto del predio constituido por el CUS N°51016 de 5781,61 m² de extensión, y asimismo del área de 232,64 m² que forma parte del predio constituido por el CUS N° 93298.

28. Que, el artículo 8° de la "Ley" clasifica a las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes del Estado, señalando en el literal f) a los gobiernos locales y sus empresas; en ese sentido a quedado demostrado que "Municipalidad" es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales.



29. Que, de la calificación integral de los documentos presentados, se advierte que la "Municipalidad" **cumple con los requisitos formales exigidos por el "TUPA de la SBN" y "la Directiva"**, razón por la cual se admitió a trámite la presente solicitud de transferencia interestatal de "el predio".

30. Que, en atención a lo expuesto, corresponde ahora pronunciarse por el aspecto de fondo al presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

30.1 Respetto a la expresión concreta de su pedido

La "Municipalidad" solicita la transferencia predial a título gratuito de "los predios" con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: "Construcción del Malecón en Playa Norte-Playa Caballeros, distrito de Punta Hermosa".

30.2 Respetto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

La "Municipalidad" ha presentado el Certificado de Parámetros Urbanísticos N° 041-2015-DC-GDUCT-MDPH emitido por la Jefa del Departamento de Catastro -GDUCT (e) de la "Municipalidad" en el cual se indica que "los predios" se encuentran ubicados en la Zona de PTP (Protección y tratamiento Paisajista) lo cual es concordante con el uso que se le pretende dar con el proyecto "Construcción del Malecón en Playa Norte-Playa Caballeros, distrito de Punta Hermosa".

30.3 Acuerdo de Concejo

La "Municipalidad" ha cumplido con remitir el Acuerdo de Concejo N° 029-2015-MDPH del 21 de abril de 2015, en virtud del artículo 4.1 del inciso 79 de la Ley N° 27972, "Ley Orgánica de Municipalidades".

30.4 Respetto del Plan conceptual denominado

La "Municipalidad" ha cumplido con remitir el plan conceptual o idea de proyecto denominado: "Construcción de Malecón en Playa Norte-Playa Caballeros, distrito de Punta Hermosa" (en adelante "el proyecto"), el cual contiene:

a) Alcance

La "Municipalidad" señala que "el proyecto" tiene como objeto definir las características técnicas para la construcción del malecón la cual también servirá como muro de contención ya que estabilizaría dicho tramo y evitaría así la erosión hídrica y posible socavamiento posterior ocasionada por el mar en épocas de marea alta.

De conformidad con lo establecido en el artículo inciso 4.1 del numeral 4 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades la "Municipalidad" tiene la función para ejecutar "el proyecto"

b) Cronograma preliminar

La "Municipalidad" según su cronograma indica que en 6 meses ejecutará el "proyecto".





RESOLUCIÓN N° 586-2016/SBN-DGPE-SDDI

c) Presupuesto

La "Municipalidad" ha señalado que para la ejecución de "el proyecto" se destinará un presupuesto de S/. 1 398 173,45 (Un Millón Trescientos noventa y ocho mil ciento setenta y tres con 45/100 nuevos soles).

d) Beneficiarios aproximados

Se estima que los beneficiarios directos son la población del distrito que tiene una población de 4 676 habitantes y en época de verano el número de beneficiarios aumenta debido a su concurrencia.

e) Visación

La "Municipalidad" ha presentado "el proyecto" visado por la Arq. Mary M. Ramirez Lavado, Gerente de Desarrollo Urbano y Control Territorial de la Municipalidad de Punta Hermosa.

31. Que, está demostrado que la "Municipalidad" cumple con los requisitos de forma y de fondo para aprobar la transferencia interestatal gratuita de "los predios".

32. Que, por otro lado, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de "la Directiva", establece los parámetros del contenido de la resolución que aprueba la transferencia –como en el caso de autos–, según el cual: "La resolución deberá contener necesariamente las condiciones específicas de la transferencia, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, la finalidad para la cual es otorgado el predio, así como el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento".

33. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer, para el caso concreto, los referidos parámetros de la presente Resolución, sobre la base del Plan conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

33.1 Condiciones específicas

La "Municipalidad" ha solicitado la transferencia habiendo señalado las siguientes obligaciones:

- Construir el Malecón Norte y al Playa Caballeros que servirá como muro de contención que estabilizará dicho tramo y evitará así la erosión hídrica y posible socavamiento posterior ocasionada por el mar en épocas de marea alta.



33.2 Finalidad

Tal y como se precisó líneas arriba, “los predios” serán destinados únicamente para la ejecución de “el proyecto” bajo sanción de reversión establecida en el artículo 69° del “Reglamento”.

33.3 Plazo de ejecución

En el caso concreto, la “Municipalidad” no ha presentado un programa o proyecto de desarrollo o inversión, toda vez que se acogió al **plan conceptual o idea de proyecto**, razón por la cual no es posible establecer un plazo de ejecución del proyecto.

Sin embargo, sí es posible establecer como obligación que la “Municipalidad”, bajo sanción de reversión, **presente en el plazo de dos (02) años**, contados desde la notificación de la presente resolución, el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, manteniendo la finalidad para el cual fue destinado de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5) de “la Directiva”.

34. Que, por otra parte, en atención a lo expuesto resulta procedente aprobar la transferencia predial a título gratuito a favor de la “Municipalidad” en los términos expuestos de la presente resolución.

35. Que, el artículo 68° del Reglamento mencionado, señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre entidades públicas tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.

36. Que, mediante Memorando N° 1159-2016/SBN-PP del 14 de setiembre de 2016, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia indica que no recae proceso judicial alguno, respecto de “los predios”.

37. Que, sólo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/. 1.00 (un nuevo sol con 00/100) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 035-2011/SBN, la Directiva N° 005-2013/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 670 y N° 671-2016/SBN-DGPE-SDDI ambos del 8 de setiembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: APROBAR la **INDEPENDIZACIÓN** de un área de 232,64 m², que forma parte de un predio de mayor de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida en la partida registral N° 13510662 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima- Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 93298, según la documentación técnica que sustenta la presente resolución.

Artículo 2°: APROBAR la **TRANSFERENCIA A FAVOR DE GOBIERNOS LOCALES Y/O GOBIERNOS REGIONALES** del área de 232,64 m² en el artículo primero de la presente resolución a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA** para que sea destinado a la ejecución del proyecto “Construcción del Malecón en Playa Norte-Playa Caballeros, distrito de Punta Hermosa”, por los argumentos expuestos en la presente resolución.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 586-2016/SBN-DGPE-SDDI

Artículo 3: APROBAR la TRANSFERENCIA A FAVOR DE GOBIERNOS LOCALES Y/O GOBIERNOS REGIONALES del área de 5 781,61 m² ubicado en el Malecón Norte, entre Playas Caballero y Norte del distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13361708 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima- Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 51016 a favor de la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA para que sea destinado a la ejecución del proyecto “Construcción del Malecón en Playa Norte-Playa Caballeros, distrito de Punta Hermosa” , por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 4°: DISPONER que la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA tiene un plazo de dos (02) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, de conformidad con lo expuesto en el numeral 33.3) del trigésimo tercer considerando de la presente resolución.

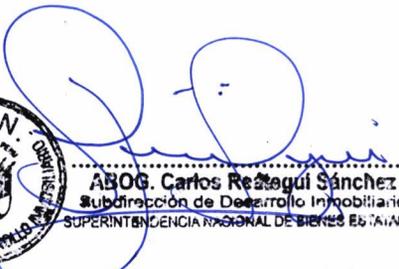


Artículo 5°: DISPONER que la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA destine las áreas transferidas descritas en los artículos segundo y tercero de la presente resolución únicamente para la ejecución del proyecto “Construcción de Malecón en Playa Norte-Playa Caballeros, distrito de Punta Hermosa”, caso contrario se revertirán las áreas transferidas a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

Artículo 6°: DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.2



ABOG. Carlos Reategui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES