



RESOLUCIÓN N° 0794-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 1241-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR**, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES O LOCALES** del área de 1 668,52 m², ubicado en la Avenida Los Faunos frente a la manzana B, Urbanización Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un área de mayor extensión, inscrita en la Partida Registral n.º 11738185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado con CUS n.º 39686; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el "TUO de la Ley n.º 29151"), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (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 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 mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante, "ROF de la SBN").
2. Que, mediante Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.
3. Que, mediante Oficio n.º 047-2019-GDU/MSMM presentado el 06 de diciembre de 2019 [S.I. n.º 39221-2019 (foja 01)], la Municipalidad Distrital de Santa María Del Mar representado por su Alcalde, Jiries Martín Jamis Sumar (en adelante la "Municipalidad") solicitó la transferencia predial a título gratuito de un área de 1 687,87 m² (en adelante "área inicial"), que forma parte de un área de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral n.º 11738185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado con CUS n.º 39686, con la finalidad que sea destinado al proyecto denominado "Propuesta Alameda Los Faunos". Para tal efecto, presentó entre otros, los documentos siguientes: a) Copia simple de Acuerdo de Consejo n.º 037-2019-MDSMM del 25 de noviembre de 2019 de la "Municipalidad" (fojas 28); b) Plan Conceptual del Proyecto "Propuesta Alameda Los Faunos – Distrito de Santa María del Mar – Provincia de Lima – Departamento de Lima" y su respectivo Cronograma suscritos por el Gerente de Desarrollo Urbano de la "Municipalidad"; c) Memoria descriptiva, Plano de Ubicación y Localización U-01 de noviembre de 2019, Plano Perimétrico P-01 de noviembre de 2019,

con coordenadas UTM DATUM PSAD 56 y Plano Planta General A-1 de noviembre de 2019, del Proyecto “Propuesta Alameda Los Faunos – Distrito de Santa María del Mar- Provincia de Lima – Departamento de Lima suscritos por arquitecto colegiado (fojas 34).

4. Que, el numeral 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 del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

5. Que, en ese orden de ideas, el artículo 207° del “Reglamento”, dispone que la transferencia de dominio en el Estado se realiza entre las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. Que, el artículo 210° de “el Reglamento” establece que las entidades pueden transferir predios estatales a favor de otras entidades, a título gratuito, para que sea destinado a la ejecución de proyectos con participación del sector privado en el marco de la legislación vigente, en cuyo caso la entidad promotora debe prever en el contrato de adjudicación que se otorgue en favor de particulares, las condiciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad prevista.

7. Que, los incisos 212.1, 212.2 y 212.3 del artículo 212 de “el Reglamento” disponen que, el procedimiento de transferencia de predios entre entidades se rige por las disposiciones generales de los actos de disposición, aplicándose, además, las reglas particulares de la Transferencia de Dominio del Estado, y aquellas establecidas en la Directiva que emite la SBN; y, que la solicitud se presenta ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio sea de propiedad del Estado, bajo los requisitos comunes establecidos en el artículo 100 del citado Reglamento, precisando el proyecto de desarrollo o inversión que se va a ejecutar; así como adjuntar, de corresponder, el plan conceptual o el expediente del proyecto de desarrollo o inversión, conforme a lo previsto en el párrafo 153.4 del artículo 153 del citado dispositivo legal.

Respecto de la calificación formal del procedimiento de transferencia predial

8. Que, en relación a la evaluación formal el numeral 189.1 del artículo 189 de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Por su parte, el inciso 189.2 del citado artículo, agrega que, la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

9. Que, en el caso en concreto, mediante Oficio n.° 118-2019-MDSMM/GM [S.I. n.° 39700-2019 (foja 16)] y Oficio n.° 048-2019-GDU/MSMM [S.I. n.° 39700-2019 (foja 27)], ambos presentados el 12 de diciembre de 2019, la “Municipalidad” solicitó la entrega provisional del “área inicial”, señalando que existía un peligro de invasión, adjuntando - entre otros – lo siguiente: a) Copia simple del acta de ocurrencias del día 28 de junio de 2019 suscrita por la Gerencia de Servicios Públicos de la “Municipalidad”; y b) Copia simple del acta de inspección del 20 de agosto de 2019 emitida por la Dirección de Control y Supervisión del Ministerio de Cultura del 20 de agosto de 2019, mediante el cual se registró obras de excavación y remoción, exponiendo material arqueológico y fragmentos de cerámica. En tal sentido, mediante Acta n.° 064-2019/SBN-DGPE-SDDI el 30 de diciembre de 2019 (foja 108), se entregó provisionalmente la posesión del “área inicial” a la “Municipalidad”, para custodia, protección, conservación y administración hasta que se resuelva el presente procedimiento, en virtud a lo establecido en el artículo 49-A Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de la evaluación de su solicitud y del numeral 7.7 del artículo 7° de la Directiva n.° 005-2013/SBN.

10. Que, como parte de la evaluación formal del presente procedimiento, se procedió a realizar la calificación de la documentación técnica remitida, emitiéndose el Informe Preliminar n.° 1565-2019/SBNDGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2019 (fojas 42 al 45), que respecto de “el área inicial” concluyó lo siguiente: i) Forma parte del ámbito de mayor extensión (área remanente) inscrito a favor del Estado, en la partida registral n.° 11738185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con Código Único SINABIP (CUS) n.° 39686; ii) Se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral n.° 11222711 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; en el que obra inscrita una concesión que fue cancelada por caducidad conforme se indica en el asiento E000001 de la citada partida registral; iii) No guarda superposición con el Sitio Arqueológico “Santa María Sector A”, más si colinda con éste, y a fin de que no se genere un impacto por la ejecución del proyecto se sugiere que la “Municipalidad” cuente con opinión de la entidad competente; iv) Gráficamente no se superpone con la vía Local Av. Los Faunos (CORTE A – A) de 11,00 a 18,00 ml, el cual se encuentra asfaltado, situación que debe ser corroborada en campo; asimismo, no se advierte la norma con la que se aprueba; v) La Municipalidad no presentó Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del “área inicial”, por cuanto al encontrarse en una zona rústica no es factible su emisión; no obstante indica que conforme la Ordenanza n.° 1086-MMI, tiene

zonificación OU - Otros Usos. Por otro lado, del Plano de Zonificación de “la Municipalidad”, se advierte que “el área inicial” tiene zonificación OU - Zona Arqueológica, habiendo determinado que a la fecha no se identifican superposiciones con Zonas Arqueológicas; vi) Revisado los documentos técnicos, no indica los linderos y medidas perimétricas del “área inicial”, y las coordenadas figuran en PSAD 56 y no en WGS84, como señala la Directiva 0052013/SBN, asimismo, la distancia del lado C-D indicada en el Plano Perimétrico P-1, esta errada.

11. Que, con Oficio n.º 103-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2020 (en adelante, “el Oficio”), notificado el 14 de enero del 2020 (fojas 109 y 110), se requirió a la “Municipalidad”, remita lo siguiente: i) Documentación técnica debidamente visada por profesional autorizado, rectificando las deficiencias técnicas advertidas en el Informe Preliminar n.º 1565-2019/SBNDGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2019; ii) Certificado de Parámetros Urbanísticos y edificatorios de “el área inicial”; iii) Señalar la norma que aprueba el derecho de vía de la Av. Los Faunos (Corte A-A), o de ser el caso, se verifique en campo que el área solicitada no invade la vía consolidada; otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, contabilizados a partir de la notificación del citado oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente; plazo que venció el 29 de enero del 2020.

12. Que, la “Municipalidad” en respuesta, dentro del plazo otorgado con “el Oficio”, mediante el Oficio n.º 004-2020-MDSMM/GM presentado el 21 de enero de 2020 [S.I. n.º 01676-2020 (fojas 113)], pretende subsanar las observaciones advertidas, adjuntando para dicho efecto: a) Informe N.º 015-2020-GDU/MSMM del 17 de enero de 2020; b) Informe N.º 016-2020-SGOPC/GDU/MSMM del 16 de enero de 2020; c) Certificado emitido por la Municipalidad de Santa María del Mar de fecha 17 de enero de 2020; d) Gráfico de Sección Vial A.V. de Los Faunos Existente – Proyecto, de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Comercialización; e) Plan Conceptual de Proyecto “Propuesta Alameda Los Faunos – Distrito de Santa María del Mar – Provincia de Lima, Departamento de Lima” y Cronograma Preliminar; f) Memoria descriptiva, Plano Perimétrico y Plano Planta General A-1 de enero de 2020, suscrita por arquitecto colegiado.

13. Que, evaluada la documentación presentada por “el administrado”, se emitió el Informe Preliminar n.º 193-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2020 (fojas 134 al 136), determinándose que: i) Las observaciones hechas respecto de la documentación técnica (planos y memoria descriptiva) han sido subsanadas; ii) la “Municipalidad” se pronunció respecto de la Av. De Los Faunos, indicando que forma parte de la habilitación urbana aprobada mediante Resolución Ministerial n.º 792 de fecha 20 de agosto del año 1956; cuya Sección Vial (Corte de Vía A-A) tiene un ancho de 11,00 m - 18 m, entre vía existente y proyectada (inexistente); por lo tanto, se deberá verificar en campo la existencia de dicha distancia, la cual debe ser respetada tanto en la transferencia como en la ejecución de “el Proyecto”; iii) El “área inicial” recae en zonificación Otros Usos – Zona Arqueológica, la misma que no cuenta con parámetros urbanos por lo que se prescinde del Certificado de ese orden; además, se advierte que esta zonificación es incompatible con el proyecto a realizar, pero se descartó que el “área inicial” se superponga con zona arqueológica, correspondiendo a la “Municipalidad” realizar los trámites pertinentes a fin de que se realice las modificaciones respecto de la zonificación; v) No presentó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y edificatorios, señalando que el predio se encuentra en zona rústica, no obstante, si adjuntaron un certificado expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano, el cual detalla los usos permisibles y compatibles de la zona de Otros Usos – Área de Tratamiento Normativo IV, respecto de un ámbito ubicado en Av. De Los Faunos, frente a la Mz. B – Urb. Santa María del Mar - distrito de Santa María del Mar, no brindando mayor información que permita determinar que dicho ámbito corresponde al predio.

14. Que, en virtud a lo expuesto, mediante el Oficio n.º 423-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2020 (fojas 143), notificado el 17 de febrero del 2020, se comunicó a “la Municipalidad”, que el “área inicial” tiene zonificación Otros Usos – Zona Arqueológica la que es incompatible con el proyecto que pretende ejecutar; por lo que se le solicitó que exprese su interés de continuar con el procedimiento de transferencia considerando que al no existir compatibilidad, el cambio de uso constituiría una carga en caso se apruebe la transferencia; asimismo, que se ha verificado que “el área inicial” se superpone en 5.41% con la solicitud de ingreso n.º 40511-2019 sobre venta directa, encontrándose en estado no concluido; otorgándole para tal efecto el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, contabilizados a partir de la notificación del citado Oficio, para que subsane lo advertido, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente; plazo que venció el 03 de marzo del 2020.

15. Que, en respuesta, mediante el Oficio n.º 020-2020-MDSMM/GM presentado el 25 de febrero de 2020 [S.I. n.º 05077-2020 (foja 144)], dentro del plazo otorgado, la “Municipalidad” manifiesta expresamente su interés en continuar con el procedimiento de transferencia, aceptando la carga sobre el cambio de zonificación que se pueda generar.

16. Que, efectuada la evaluación técnico – legal, mediante el Informe de Brigada n.º 352-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2020 (fojas 147 al 149), se concluyó lo siguiente: i) “el área inicial” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; ii) “el administrado” ha

cumplido con presentar los requisitos exigidos en el numeral 7.1 del artículo VII de la Directiva n.° 005-2013/SBN; iii) corresponde que esta Subdirección continúe con la evaluación sustantiva del procedimiento.

Respecto a la calificación sustantiva

17. Que, el inciso 190.1 del artículo 190 del “Reglamento” señala que luego de la evaluación formal de la solicitud, 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; plasmándose los resultados de la calificación, según el inciso 190.2 del mismo artículo, en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

18. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, como parte de la calificación sustantiva del presente procedimiento, se realizó la inspección técnica del tramo de la av. Los Faunos colindante al “área inicial” y el diagnóstico técnico respectivo, conforme consta en la Ficha Técnica n.° 0096-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de octubre de 2020 (foja 157), Informe Preliminar n.° 00992-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2020 (fojas 163 al 167) complementado con el Informe Preliminar n.° 00178-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2021 (fojas 180 y 181), en los cuales se concluye lo siguiente:

a) El “área inicial” no se superpone con el proceso judicial con Legajo 168-2019 sobre mejor derecho de propiedad.

b) Existe superposición de “el área inicial” con sección vial, debiéndose efectuar el recorte al área de 1 668,52 m² (en adelante “el predio”).

c) Se advirtió que parte del predio se superpone en 79,68 m² con la S.I. n.° 40511-2019, solicitud de Venta por Subasta, contenida en el Expediente n.° 007-2020/SBNSDDI, la cual fue atendida con Oficio n.° 01820-2020/SBN-DGPE-SDDI del 07 de agosto de 2020 señalándose que es un procedimiento de oficio y no a solicitud de parte.

d) “El predio” se encuentra afectado por el Tramo Baja Tensión, Tramo Media Tensión y alumbrado público, de la empresa LDS, correspondiendo hacer de conocimiento a la “Municipalidad”.

19. Que, con Oficio n.° 00983-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2021 (foja 182), se informó a la “Municipalidad” las situaciones advertidas, solicitando que modifique y/o adecúe el área que será materia de transferencia, adjuntando para tal efecto los requisitos establecidos en la Directiva n.° 005-2013/SBN, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio.

20. Que, para efectos de la adecuación dispuesta en la Primera Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento”, mediante el Oficio n.° 01521-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2021, notificado el 23 de abril del 2021, se reiteró y precisó a la “Municipalidad”, que la documentación solicitada con el Oficio n.° 00983-2021/SBN-DGPE-SDDI, respecto del área de “el predio”, deberá ser presentada conforme a lo establecido en el artículo 212° del citado Reglamento, otorgándole para ello el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil computados a partir del día siguiente de la notificación del citado documento, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con el

numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; plazo que venció el 10 de mayo del 2021.

21. Que, con Oficio n.° 029-2021-MDSMM/GM [S.I. n.° 11713-2021 (foja 218)] y Oficio n.° 035-2021-MDSMM/ALC [S.I. n.° 11720-2021 (foja 241)], ambos presentados el 10 de mayo de 2021, dentro del plazo otorgado, la “Municipalidad” brindó respuesta a lo solicitado, adjuntando los siguientes documentos: a) Acuerdo de Concejo n.° 016-2021/MDSMM del 10 de mayo de 2021 (foja 260); b) Informe n.° 040-2021-GDU/MSMM del 06 de mayo de 2021 (foja 261); c) Memoria Descriptiva (foja 243 al 253); d) Plan Conceptual del proyecto (foja 256 al 258); e) Plano Perimétrico P-1 (foja 259); f) Plano de Ubicación U-1 (foja 262); g) Plano Perimétrico A-1 (foja 263).

22. Que, realizada la evaluación técnica a la documentación remitida por “el administrado”, a través del Informe Preliminar n.° 00779-2021/SBN-DGPE-SDDI emitido el 11 de junio de 2021 (fojas 266 al 268), se determinó que: i) “El administrado” presentó el Acuerdo de Concejo n.° 016-2021/MDSMM de fecha 10 de mayo de 2021, que declara de prioridad e interés distrital la nueva Propuesta denominada: “Alameda Los Faunos – Distrito de Santa María del Mar – Provincia de Lima - Departamento de Lima” que comprende el área de “el predio”; ii) Presentó el Plan Conceptual de la “Propuesta Alameda Los Faunos – Distrito de Santa María del Mar – Provincia de Lima – Departamento de Lima” (en adelante “el proyecto”) aprobado por la Gerencia de Desarrollo Urbano

de la Municipalidad con Informe n.º 040-2021- GDU/MDSMM, de fecha 06 de mayo de 2021; iii) El Plano Perimétrico P-1 y Memoria Descriptiva, presentan inconsistencias técnicas, en la medida que reconstruida la poligonal se advierte discrepancias en la información consignada en el cuadro de coordenadas, en el tramo del vértice X hasta la el vértice Z, generando superposición con el tramo de los vértices A1 al vértice G1; respecto de lo cual, mediante Informe Técnico Legal n.º 1098-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2021, se determinó que si bien se advirtieron los defectos mencionados, también es cierto que se tiene plenamente identificado “el predio”, conforme se advierte en el Plano de Diagnóstico n.º 1779-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de octubre de 2020; por lo que resulta pertinente continuar con la evaluación del presente procedimiento.

23. Que, ahora bien, habiéndose verificado el cumplimiento por parte de la “Municipalidad”, de los requisitos establecidos en la normativa para el presente procedimiento administrativo, corresponde pronunciarse por el aspecto de fondo, conforme se detalla a continuación:

23.1 Respetto a la solicitud

La “Municipalidad” solicita la transferencia de “el predio”, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Propuesta Alameda Los Faunos – Distrito de Santa María del Mar – Provincia de Lima – Departamento de Lima”, “el proyecto”.

23.2 Respetto al Acuerdo de Concejo Municipal

La “Municipalidad” a través del Oficio n.º 029-2021-MDSMM/GM [S.I. n.º 11713-2021 (foja 218)] y Oficio n.º 035-2021-MDSMM/ALC [S.I. n.º 11720-2021 (foja 241)], presentó el Acuerdo de Concejo n.º 016-2021/MDSMM de fecha 10 de mayo de 2021 (foja 260), en el cual se resuelve en su artículo segundo aprobar el pedido formulado ante esta Superintendencia sobre la transferencia de “el predio” para la ejecución de “el proyecto”.

23.3 Respetto a los documentos técnicos

La “Municipalidad” presentó la Memoria Descriptiva (foja 243 al 253), Plano Perimétrico P-1 (foja 259), Plano de Ubicación U-1 (foja 262), Plano Perimétrico A-1 (foja 263), todos visados por arquitecto colegiado y el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar.

23.4 Respetto del Plan Conceptual

La “Municipalidad” presentó la Propuesta que contiene el Plan Conceptual y Memoria Descriptiva del “proyecto”, que contiene lo siguiente:

a) Objetivos:

Los objetivos son contar con adecuadas condiciones de infraestructura peatonal, cumplir con la visión integral trazada por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, y rescatar nuestro patrimonio histórico como referente cultural de la nación.

b) Descripción técnica del proyecto

Con el “proyecto” se tiene propuesto ejecutar estacionamientos, áreas verdes, tramo para vereda de adoquines de concreto, bancas, luminarias y un monumento a la cultura Ishma, a efectos de mejorar la transitabilidad peatonal y vehicular en el distrito, en áreas de espacios públicos recuperados.

c) Demanda y número aproximado de beneficiarios

Según lo señalado por la “Municipalidad”, el proyecto beneficiará a aproximadamente 999 habitantes del distrito de Santa María del Mar.

d) Cronograma preliminar

La “Municipalidad” anexa un cronograma preliminar, que involucra un plazo de once (11) meses que comprende la etapa de Convocatoria a Concurso Público para la contratación de un tercero que ejecute el proyecto; así como la etapa de Ejecución y Supervisión de Obras, señalando que el citado cronograma es referencial, toda vez que se requiere previa aprobación del Ministerio de Cultura, dada la proximidad de “el predio” con la zona arqueológica.

e) Justificación de la dimensión del área solicitada

La "Municipalidad" presentó el Acuerdo de Concejo n.º 016-2021/MDSMM de fecha 10 de mayo de 2021 (foja 260), que en su artículo primero, declara de prioridad e interés distrital el "proyecto", que comprende "el predio", conforme a la propuesta presentada través del Informe n.º 040-2021-GDU/MSMM de fecha 06 de mayo de 2021, que contiene el Plan Conceptual.

f) Presupuesto estimado

La "Municipalidad", calcula un presupuesto referencial estimado de S/ 400 000,00 (Cuatrocientos Mil y 00/100 Soles).

g) Forma de Financiamiento

"La Municipalidad" indica que "el proyecto" será asumido con sus propios recursos y que la unidad formuladora y ejecutora es la Gerencia de Desarrollo Urbano, de acuerdo a la Ley de Contrataciones del Estado aplicados a Obras Públicas, y que el sistema de ejecución de obra será por contrata.

h) Visación

El "Proyecto" se encuentra debidamente visado por la Arq. Senovia Dávila Fernández, con CAP 8990 y el Gerente de Desarrollo Urbano de la "Municipalidad", Ricardo Barrios Reátegui.

24. Que, según el numeral 209.1 del artículo 209 del "Reglamento", la resolución que aprueba la transferencia, deberá indicar la finalidad y, cuando corresponda, el plazo para la presentación del expediente del proyecto de desarrollo o inversión, o el plazo para la ejecución del proyecto de desarrollo o inversión, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

25. Que, por consiguiente, habiéndose superado la evaluación formal y calificación sustantiva, verificado el cumplimiento de los requisitos establecido en el artículo 212º de "el Reglamento", corresponde aprobar transferencia de dominio de "el predio" a favor de "la Municipalidad", con la finalidad de que ejecute el proyecto denominado "Propuesta Alameda Los Faunos – Distrito de Santa María del Mar – Provincia de Lima – Departamento de Lima", mediante el cual mejorará la transitabilidad peatonal y vehicular en el distrito, en áreas de espacios públicos recuperados; debiendo presentar el expediente del proyecto de desarrollo o inversión dentro del plazo de dos (02) años, contados desde la fecha en que quede firme la presente resolución, dado que su petitorio ha sido sustentado en un plan conceptual; bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento. Asimismo, una vez que "la Municipalidad" cumpla con presentar el expediente del proyecto y siendo que el proyecto será ejecutado por terceros, deberá remitir el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, el cual deberá contener como mínimo las condiciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad prevista, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 210º concordado con el numeral 216.2 del artículo 216º de "el Reglamento".

26. Que, mediante escrito presentado el 14 de setiembre de 2020 [S.I. n.º 14391-2020 (fojas 152 y 153)], los señores Rafael José Claux Sanguineti, Luisa Sanguineti Chiclichia, Sandra Urrutia Paredes de Claux, Santiago Antúnez de Mayolo Sanguineti, Santiago Antunez de Mayolo Morelli, Paloma Antunez de Mayolo Sanguineti, Bamse Pedro Antúnez de Mayolo, Jesús Jay Wu Luy, Ana Victoria Chang de Wu, Carlos Antonio Rizo Patrón Ruiz de Somocurcio, Carmen Cecilia Wu Chang, Jana María Hartinger Mazzini, Javier Felipe Claux Koechlin, Sylvia Ana Cabieses Cubas, Augusto José Claux Sanguineti, en adelante "terceros opositores", formulan oposición al presente procedimiento, sustentando que fueron poseionarios de "el predio" desde el año 1994 hasta su desalojo por parte de la SBN y que a la fecha "la Municipalidad" viene realizando acciones irregulares, siendo su intención, mediante el proyecto, realizar cobros por espacios de estacionamiento.

27. Que, el artículo 158.1. del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que las cuestiones que planteen los administrados durante la tramitación del procedimiento sobre extremos distintos al asunto principal, no suspenden su avance, debiendo ser resueltas en la resolución final de la instancia; y, por su parte, el artículo 158.4. del mismo cuerpo legal prescribe que serán rechazados de plano los planteamientos distintos al asunto de fondo que a criterio del instructor no se vinculen a la validez de actos procedimentales, al debido proceso o que no sean conexos a la pretensión, sin perjuicio de que el administrado pueda plantear la cuestión al recurrir contra la resolución que concluya la instancia.

28. Que, al respecto, se debe precisar que de la revisión de la oposición, se advierte que la misma no está referida a la validez de actos procedimentales ni a cuestiones del debido proceso del presente procedimiento administrativo, ni obra adjunta documentación alguna que permita evaluar las acciones

irregulares que se indican por parte de "la Municipalidad" y su relación con el trámite administrativo en curso; por lo que, de conformidad con la normatividad citada en el considerando precedente y el artículo 200° de "el Reglamento", corresponde declarar infundada la oposición formulada por los "terceros opositores".

29. Que, toda vez que "el predio" materia de transferencia forma parte de un predio de mayor extensión; se deberá disponer su independización de la Partida Registral n.º 11738185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado con CUS n.º 39686.

30. Que, el artículo 77 de "el Reglamento" señala que: "Las resoluciones que han quedado firmes, emitidas por las entidades respecto de actos de adquisición, administración y disposición, y de las cargas que originen éstos, tienen mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios correspondiente (...)"

31. Que, solo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Uno con 00/100 Soles), el valor unitario del predio materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el T.U.O. de la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, la Directiva n.º 005-2013/SBN, la Resolución n.º 014-2017/SBN-SG, Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM; y, el Informe Técnico Legal n.º 1098-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la **INDEPENDIZACIÓN** de 1 668,52 m², ubicado en la Avenida Los Faunos frente a la manzana B, Urbanización Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral n.º 11738185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado con CUS n.º 39686, de conformidad con lo expuesto en el vigésimo noveno considerando de la presente resolución.

Artículo 2°.- APROBAR la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES O LOCALES** del predio detallado en el artículo primero de la presente resolución; a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR**, para la ejecución del proyecto denominado "**Propuesta Alameda Los Faunos – Distrito de Santa María del Mar – Provincia de Lima – Departamento de Lima**"; bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el numeral 209.1 del artículo 209 del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA.

Artículo 3°.- DISPONER que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR** tiene el plazo de dos (2) años, contados desde que la presente resolución quede firme, para presentar el expediente del proyecto de desarrollo o inversión, de conformidad con lo expuesto en el vigésimo quinto considerando de la presente resolución, bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con el numeral 212.6 del artículo 212 del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA.

Artículo 4°.- DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Artículo 5°.- DECLARAR infundada la oposición presentada por los "terceros opositores", de acuerdo a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese. -
POI n.º 18.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario