

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1100-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 657-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR**, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNO REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de un predio de 6 500 m² ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"); 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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "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 Oficio N° 040-2019-MDSMM/ALC presentado el 9 de julio de 2019 (S. I. N° 22792-2019), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR**, representada por su alcalde Jiries Martín Jamis Sumar (en adelante "la Municipalidad") peticona la transferencia predial respecto de "el predio"; para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** memoria descriptiva (foja 3); **2)** plano de ubicación y localización suscrito por el Gerente de Desarrollo Urbano Jorge Martín Valcárcel Ruíz de julio de 2019 (foja 5); **3)** plano perimétrico suscrito por el Gerente de Desarrollo Urbano Jorge Martín Valcárcel Ruíz de julio de 2019 (foja 6); y, **4)** plano propuesta Alameda Los Faunos suscrito por el Gerente de Desarrollo Urbano Jorge Martín Valcárcel Ruíz de julio de 2019 (foja 7).



4. Que, el artículo 62° de “el Reglamento”, 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. Asimismo, dicho procedimiento 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 la Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016, publicada el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).



5. 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, denominada Procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado (en adelante “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.



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, el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, modificada con Resolución N° 086-2016/SBN, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, 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.

8. 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, y 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”, “la Directiva N° 005-2013/SBN”.

9. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 935-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2019 (foja 8); concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Desarrolladas las coordenadas, se obtiene el área de 6 528 m², que 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 CUS N° 39686.
- ii) Se advierte que en los asientos N° D00002, D00004, D00005, D00006, D00007 y D00008 de la referida partida registral N° 11738185, se encuentran las anotaciones



RESOLUCIÓN N° 1100-2019/SBN-DGPE-SDDI

de demanda de procesos judiciales en trámite, de los cuales no se cuenta con información técnica que permita determinar si afectan o no a "el predio".

- iii) Se superpone parcialmente, aproximadamente en 3 995,46 m² (65,62 %), con ámbito del Sitio Arqueológico Santa María – Área 1, registrado con el Plano N° PP-001-INC-DREPH/DA/SDIC-2010 WGS84, que se encuentra en proceso de declaratoria como patrimonio cultural, no obstante los MAPs forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación, por lo tanto se encuentra amparado por el artículo 21 de nuestra Constitución Política, así como en la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación y el D.S. N° 016-85 que determinan su carácter intangible, inalienable e imprescriptible, según el Oficio N° 900974-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 3 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40184-2018) (foja 104).
- iv) Lo atraviesa una línea de media tensión (instalación área) que corresponde al Alimentador MT S04, Sistema Eléctrico SE 0133 (Lima Sur) de la Empresa Luz del Sur.
- v) En su mayor parte (aprox. 75%) viene siendo usado como estacionamientos, depósitos y áreas de recreación de los propietarios de los lotes de vivienda 7 al 20 de la Mz. B, de la Urb. Santa María del Mar, ubicados frente a la Av. Los Faunos, calificados como Áreas de Recuperación en el Plano de Diagnóstico N° 4822-2018/SBN-DGPE-SDS (Exp. N° 1368-2018/SBNSDS), situación corroborada en las imágenes satelitales del Programa Google Earth y las fotos del Street View.
- vi) Se encuentra en el Área de Tratamiento Normativo IV, zonificado en su mayor parte (aprox. 90,43 %) como Otros Usos – OU Zona Arqueológica; otra parte (8,49 %) en ámbito sin zonificación (aparentemente vías de circulación); y, el área restante (aprox. 1,08 %) en ZHR – Zona de Habilitación Recreacional (depósito club náutico), conforme al Plano de Zonificación de Santa María del Mar, aprobado con Ordenanza N° 1086-MML del 18 de noviembre de 2007.
- vii) No se descarta que "el predio" se encuentre afectado con la vía colindante (Av. Los Faunos o Calle Los Faunos).

10. Que, en ese contexto, esta Subdirección mediante Oficio N° 2739-2019/SBN-DGPE-SDDI de 21 de agosto de 2019 (foja 43), solicitó a "la Municipalidad" que informe si "el predio" se encuentra afectado por el derecho de vía local, y de ser así, precisar el porcentaje de superposición. Al respecto, mediante Oficio N° 099-2019-MDSMM/GM del 30 de setiembre de 2019 (S.I. N° 32373-2019) (foja 45), la citada comuna informó que "el predio" no se encuentra afectado por vía local municipal.

11. Que, por otro lado mediante Oficio N° 2741-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2019 (foja 44), se solicitó al Ministerio de Cultura informe si "el predio" se superpone con zonas arqueológicas; siendo que, con Oficio N° D000698-2019-DSFL/MC del 30 de setiembre de 2019 (S.I. N° 32375-2019) (foja 51), la referida entidad informó que "el predio" se superpone con el Sitio Arqueológico "Santa María Sector A" y se encuentra próximo con el Sitio Arqueológico "Santa María Sector B".



12. Que, con la información proporcionada por "la Municipalidad" y el Ministerio de Cultura esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1162-2019/SBN-DGPE-SDDI de 7 de octubre de 2019 (foja 54), el cual concluye respecto a "el predio", lo siguiente: **a)** se superpone parcialmente, en un área aproximada de 2 164,70 m² (35,55 %) con el ámbito del Sitio Arqueológico "Santa María Sector A", y se encuentra muy próximo al Sitio Arqueológico "Santa María Sector B", los cuales cuentan con expedientes técnicos que se encuentran en proceso de elaboración para su posterior aprobación como bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación; **b)** el área a reformular deberá excluir el ámbito afectado por Sitios Arqueológicos y la sección vial aprobada por la vía local denominada Av. Los Faunos; y, **c)** deberá considerar que tanto el área como la ubicación que resulte del desarrollo de las coordenadas deben corresponder con lo indicado en la documentación técnica.



13. Que, por lo anteriormente mencionado, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3806-2019/SBN-DGPE-SDDI de 17 de octubre de 2019 (en adelante "el Oficio") (foja 59), mediante el cual solicitó a "la Municipalidad", adjuntar la documentación siguiente:

- i) Excluir el área superpuesta con el Sitio Arqueológico "Santa María Sector A", en la medida que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, al constituir Patrimonio Cultural de la Nación¹, por lo que deberá presentar documentación técnica, tales como: plano perimétrico-ubicación, plano de ubicación y memoria descriptiva del área corregida.
- ii) Adjuntar el Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia del predio objeto de su petitorio, precisando el área corregida y su ubicación.
- iii) El programa de desarrollo o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos-legales para su ejecución, establecidos de conformidad con sus respectivas competencias, que contenga: denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances 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 contenido: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante.
- iv) La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.
- v) Adjuntar el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de "el predio", con el área corregida.



Para tal efecto, se otorgó a "la Municipalidad" el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, para subsanar las observaciones advertidas.

14. Que, mediante Oficio N° 3903-2019/SBN-DGPE-SDDI de 21 de octubre de 2019 (foja 96), esta Subdirección en atención de la solicitud de entrega provisional presentada por "la Municipalidad" a través del Oficio N° 054-2019-MDSMM/ALC de 11 de octubre de 2019 (S.I. N° 33525-2019) (foja 61), informó a su comuna que su requerimiento de entrega provisional de "el predio" se encuentra sujeto a la subsanación de las observaciones advertidas en "el Oficio".

15. Que, en atención a lo solicitado mediante Oficio N° 061-2019-MDSMM/ALC del 21 de octubre de 2019 (S.I. N° 34406-2019) (foja 64), es decir dentro del plazo otorgado, "la Municipalidad" presenta documentación con la que pretende subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio" por esta Subdirección; adjuntando la siguiente documentación: **1)**

¹ Artículo 21° de la Constitución Política del Perú:

Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

La ley garantiza la propiedad de dicho patrimonio. Fomenta conforme a ley, la participación privada en la conservación, restauración, exhibición y difusión del mismo, así como su restitución al país cuando hubiere sido ilegalmente trasladado fuera del territorio nacional.



RESOLUCIÓN N° 1100-2019/SBN-DGPE-SDDI

copia simple del Acuerdo de Concejo N° 034-2019-MDSMM emitido por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar de 18 de octubre de 2019 (foja 65); **2)** copia simple del Acuerdo de Concejo N° 025-2019-MDSMM emitido por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar el 31 de julio de 2019 (foja 72); **3)** copia simple del Informe N° 078-2019-GPPI/MDSMM emitido por el Gerente General de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar de 16 de octubre de 2019 (foja 75); **4)** copia simple del Informe N° 120-2019-GDU/MSMM emitido por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (foja 77); **5)** copia simple del Plan Conceptual (foja 79); **6)** copia simple del Cronograma de Proyecto "Propuesta Alameda Los Faunos" del distrito de Santa María del Mar (foja 81); **7)** memoria descriptiva (foja 83); **8)** plano perimétrico suscrito por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (foja 93); **9)** plano de ubicación suscrito por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (foja 94); y, **10)** plano de planta suscrito por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (foja 95).

16. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución y de la documentación mencionada en el párrafo precedente, corresponde determinar a esta Subdirección si "la Municipalidad" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en "el Oficio", conforme se detalla a continuación:

Respecto a la presentación del Acuerdo de Concejo, el Programa o Proyecto de Desarrollo o Plan Conceptual y a la Indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo será por cuenta propia o de tercero:

"La Municipalidad" mediante la S.I. N° 34406-2019 presenta el Acuerdo de Concejo N° 034-2019-MDSMM de 18 de octubre de 2019 (foja 65), por el cual aprueba el pedido de transferencia de un predio de 5 171,48 m². Asimismo, presenta el Plan Conceptual (foja 79), en el cual indica el alcance del proyecto, el cronograma preliminar, el presupuesto estimado, el número aproximado de beneficiarios, e indica que la ejecución del proyecto será por cuenta de terceros mediante fondos propios. Por ende, se determina que ha cumplido con subsanar estas observaciones advertidas en "el Oficio".

Respecto a la presentación de Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

Por otro lado, en relación al requerimiento de Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, "la Municipalidad" no adjunta dicho documento manifestando que en vista que "el predio" se encuentra en una zona rústica, no es factible la emisión de este; sin embargo, en la memoria descriptiva presentada (foja 83) se detalla que la zonificación correspondiente a "el predio" de acuerdo a la Ordenanza N° 1086-MML de la Municipalidad Metropolitana de Lima, es de Otros Usos.



Asimismo, en el Informe Preliminar N° 1264-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2019, en el que se evaluó la documentación técnica presentada por "la Municipalidad" se advirtió que según el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Santa María del mar, aprobado con Ordenanza N° 1086-MML, respecto del área reformulada (5 171,48 m²) que: 4 090,35 m² se encuentra zonificado como otros usos – OU Zona Arqueológica mientras que lo que resta, es decir 1 081,13 m² en ámbito sin zonificación.



En ese contexto, en el referido informe preliminar se indica que existen discrepancias con la zonificación verificada de "el predio", no descartándose que el ámbito sin zonificación correspondería a un ámbito de vía, ya que tanto en el Plano de Ubicación (U-01) de octubre de 2019, como en las imágenes satelitales, se aprecia a "el predio" invadiendo parte de la sección vial que corresponde a la vía local denominada Av. De Los Faunos.

Por lo que se colige que "la Municipalidad" no ha cumplido con subsanar la observación formulada en "el Oficio".

Respecto a presentar documentación excluyendo áreas de dominio público:

Esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1313-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2019 (foja 101), complementando el Informe Preliminar N° 1264-2017, el que concluye lo siguiente:

- a) El área de 5 171,48 m² forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11738185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N° 39686.
- b) Una línea de media tensión (instalación aérea), del Alimentador MT S04 del Sistema Eléctrico SE 0133 (Lima Sur) de la Empresa Luz del Sur, atraviesa a "el predio".
- c) De acuerdo a la información gráfica de los Sitios Arqueológicos Santa María Sectores A y B en DATUM WGS 84, proporcionada por el Ministerio de Cultura mediante Oficio N° D000698-2019-DSFL/MC del 25 de setiembre de 2019 (S.I. N° 32375-2019), se verifica que un área de 1 117,31 m² (21,61 %) se encuentra sobre el ámbito del Sitio Arqueológico "Santa María Sector A", que cuenta con expediente técnico en proceso de elaboración para su posterior aprobación como bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.
- d) Se encuentra superpuesto parcialmente en un área de 1 938,19 m² (37,48 %) con la denominada PARCELA K-1 (con un área de 70,000 ha) que cuenta con un proceso judicial de mejor derecho de propiedad (Expediente N° 00742-2018-63-3003-JR-CI-01), que se encuentra anotado en el asiento D00011 de la partida registral N° 11738185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. El referido proceso judicial se superpone a su vez en un área de 933,00 m² con el ámbito del Sitio Arqueológico "Santa María Sector A".

Que, en ese contexto, "la Municipalidad" no ha cumplido con excluir el área sobre el cual recae el Sitio Arqueológico "Santa María Sector A"; por lo que no ha subsanado la presente observación.

17. Que, por lo antes expuesto se colige que "la Municipalidad" no ha cumplido con subsanar dos observaciones formuladas en "el Oficio", en consecuencia corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo declararse inadmisibles las solicitudes de transferencia predial, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar la solicitud en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1100-2019/SBN-DGPE-SDDI

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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, y los Informes de Brigada N° 1289-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1328-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de octubre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

20.1.2.2.



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