

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 441-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de julio de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 471-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO - MINCETUR**, representado por Giannina E. Azurin Gonzales, Directora General de Administración, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE ENTIDADES PÚBLICAS** del predio de 260 315,13 m<sup>2</sup>, ubicado en los distritos de Rimac y San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 12023057 del Registro de Pedios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 41300, en adelante “el predio”.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de 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 Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de febrero de 2018 (S.I. N° 05761-2018), el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo – MINCETUR, representado por Giannina E. Azurin Gonzales, Directora General de Administración (en adelante el “MINCETUR”), solicitó la transferencia predial interestatal a título gratuito de un área de 280 210,97 m<sup>2</sup> inscrita en la Partida Registral N° 12023057 del Registro de Pedios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con la finalidad de ejecutar el “Proyecto Turístico Teleférico Centro Histórico de Lima – Cerro San Cristóbal”. Para tal efecto, presentó, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia fedateada de la Resolución Secretarial N° 016-2018-MINCETUR del 13 de febrero de 2018 (fojas 03); **b)** copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos N° 046-2017/SGOPC/GDU/MDR del 20 de febrero de 2017, emitido por la Municipalidad del Rimac (fojas 12), **c)** Plano perimétrico P-02 de febrero de 2017 (fojas 13); **d)** Plano de ubicación y localización U-01 de febrero de 2017 (fojas 14); **e)** memoria descriptiva de



febrero de 2016 (fojas 15); **f**) copia simple de la iniciativa privada autofinanciada denominada "Proyecto Turístico Teleférico Centro Histórico de Lima – Cerro San Cristóbal" de octubre de 2017 (fojas 16); **g**) copia simple de la Partida Registral N° 11947065 del Registro de Pedios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 417).

4. Que, mediante Oficio N° 517-2018/SBN-DGPE-SDDI del 08 marzo de 2018 (fojas 513) esta Subdirección comunicó al "MINCETUR" que el predio solicitado en transferencia era de titularidad<sup>1</sup> de la Municipalidad Metropolitana de Lima, sin embargo, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal estaba evaluando las acciones de reversión a favor del Estado.

5. Que, con Oficio N° 290-2018-MINCETUR/SG/OGA presentado el 29 de mayo de 2018 [S.I. N° 19757-2018 (fojas 517)], el "MINCETUR" remitió documentación complementaria a fin de continuar con la evaluación de su solicitud de transferencia. Para tal efecto, adjunto, entre otros, la documentación siguiente: **a**) copia simple del Oficio N° 108-2018-MINCETUR/SG/OGA del 20 de febrero de 2018 (fojas 518); **b**) copia simple del Oficio N° 517-2018/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo de 2018 (fojas 519); **c**) plan conceptual del Proyecto Turístico Teleférico Centro Histórico de Lima – Cerro San Cristóbal (fojas 522); **d**) certificado de parámetros urbanísticos emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 16 de mayo de 2018 (fojas 525).

6. Que, el procedimiento de transferencia predial interestatal se encuentra regulado en los artículos 62° al 65° del "Reglamento", así como en la Directiva N° 005-2013/SBN "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 N° 005-2013/SBN"), modificada con la Resolución N°086-2016/SBN, los cuales establecen disposiciones para la transferencia de dominio de predios estatales, a título gratuito u oneroso, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Asimismo, los artículos del 69° al 71° del "Reglamento" establecen disposiciones que regulan el procedimiento de reversión de dominio al Estado de predios transferidos a título gratuito y excepcionalmente de los transferidos a título oneroso.

7. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3)<sup>2</sup> de "la Directiva N° 005-2013/SBN" prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de la "SDDI", sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

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

9. Que, de la calificación formal efectuada a la documentación técnica remitida, se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 529-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018 (fojas 528), concluyendo respecto del predio solicitado en transferencia lo siguiente: **i**) se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 12023057 del Registro de Pedios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; **ii**) Según el

<sup>1</sup> En virtud de la Resolución N° 035-2007/SBN-GO-JAD y Resolución N° 018-2012/SBN-DGPE-SDDI

<sup>2</sup> Directiva N° 005-2013/SBN  
Artículo 7° del Numeral 7.3)

La SDDI, en el caso de la SBN, o la entidad pública, a través de la unidad operativa correspondiente 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, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud".

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 441-2018/SBN-DGPE-SDDI**

Certificado de Zonificación y Vías N° 0779-2018-MML-GDU-SPHU no se encuentra afectado por ninguna vía Metropolitana del Plan Vial; **iii)** no cuenta con habilitación urbana aprobada; **iv)** según la Ordenanza 201-MML se encuentra parcialmente en ámbito del Centro Histórico de Lima, no obstante, según el Certificado de Zonificación precitado no tiene la calificación de monumento histórico (fojas 530); y, **v)** el proyecto a desarrollar "Proyecto Turístico Teleférico Centro Histórico de Lima – Cerro San Cristóbal" es compatible con la zonificación (ZRP)<sup>3</sup>.

**10.** Que, de conformidad con lo establecido en el numeral 7.2) de la "Directiva N° 005-2013/SBN", a fin de verificar la libre disponibilidad del predio solicitado en transferencia, se realizó la inspección el 05 de junio de 2018 (Ficha Técnica N° 126-2018/SBN-DGPE-SDDI), constatando respecto del predio solicitado lo siguiente (fojas 531): **a)** Está conformado por el Cerro San Cristóbal, observándose en su parte superior (cima) un mirador en donde se encuentra un museo de sitio de 210.00 m<sup>2</sup>, que viene siendo administrado por el Ministerio de Cultura, de acuerdo a la R.S. N° 037-97-ED. Asimismo, en dicha cima se advirtió una cruz, un módulo de información turística de la Municipalidad Distrital del Rímac, servicios higiénicos, estacionamientos y una caseta de vigilancia con personal de seguridad del Ministerio de Cultura, toda esta ocupación toda esta ocupación corresponde a un área de 3 267,45 m<sup>2</sup>, **b)** sobre parte del predio existe ocupación informal que corresponde a edificaciones de carácter residencial de material precario, ladrillo y concreto de la Ampliación Asentamiento Humano San Cristóbal, Ampliación Caja de Agua Sector Las Lomas y Ampliación Asentamiento Humano Caja de Agua Cerro; **c)** se observaron dos torres de Alta Tensión correspondiente a la Línea de Alta Tensión de 220 KV Santa Rosa - Chavarría<sup>4</sup>, además de otro tipo de antenas cuya administración no se pudo identificar; **d)** existe un acceso vehicular que conduce a la cima del cerro la cual tiene uso restringido, en el trayecto de dicho acceso se observaron 3 miradores y escaleras que conducen a la cima del cerro San Cristóbal; y, **e)** la mayor parte de "el predio" (93.48%) se encuentra desocupado (faldas de cerro).

**11.** Que, de acuerdo a lo anteriormente expuesto, mediante Oficio N° 1469-2018/SBN-DGPE-SDDI del 02 de julio de 2018 se comunicó al "MINCETUR" la imposibilidad de transferir la totalidad del predio solicitado en transferencia, ya que un área de 3 267,45 m<sup>2</sup> constituye dominio público (mirador – plataforma del Cerro San Cristóbal); no obstante, el área restante correspondiente a 276 943, 52 m<sup>2</sup> puede ser materia de transferencia, recayendo sobre ésta las ocupaciones señaladas en el literal b), c) y d) en el párrafo precedente, motivo por el cual, se solicitó a dicho ministerio otorgar su conformidad para proseguir con la transferencia de dicha área con ocupaciones en mención, otorgándose el plazo de ley<sup>5</sup> para que cumpla con subsanar dicha observación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con el numeral 7.3 del artículo VII de la "Directiva N° 005-2013/SBN"

<sup>3</sup> Zona de Recreación Pública

<sup>4</sup> Según la Página de Osinerming.

<sup>5</sup> Directiva N° 005-2013-SBN

Artículo 7.3

\*La SDDI, en el caso de las SBN, o la entidad pública, a través de la unidad operativa correspondiente verifica 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 (...).



12. Que, en atención a lo señalado en el párrafo precedente, mediante Oficio N° 410-2018-MINCETUR/SG/OGA presentado el 16 de julio de 2018 (S.I. N° 26228-2018) (fojas 552) el "MINCETUR" solicitó, entre otros, excluir del área materia de transferencia de 276 943,52 m<sup>2</sup>, las áreas ocupadas por la Ampliación Asentamiento Humano San Cristóbal, Ampliación Caja de Agua Sector Las Lomas y Ampliación Asentamiento Humano Caja de Agua Cerro, por no ser de utilidad al proyecto, asimismo, señala aceptar las demás ocupaciones que recaen sobre el área mención, así como, respetar los accesos que llevan a la cima del Cerro San Cristóbal.

13. Que, mediante Informe de Brigada N° 764-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2018 (fojas 550), esta Subdirección excluyó las áreas solicitadas por el "MINCETUR", determinándose que el área materia de transferencia es de 260 315,13 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 12023057 del Registro de Predios de la Oficina Registral N° IX- Sede Lima (en adelante "el predio"), sobre el cual recaen las siguientes ocupaciones: dos torres de Alta Tensión correspondiente a la Línea de Alta Tensión de 220 KV Santa Rosa - Chavarría, antenas cuya administración no se pudo identificar, 3 miradores, escaleras y un acceso vehicular que conduce a la cima del cerro San Cristóbal la cual tiene uso restringido.

14. Que, corresponde evaluar la competencia entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar la actuación administrativa, de acuerdo con el numeral 1) del artículo 3° del T.U.O de la Ley N° 27444, "Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante la "LPGA"). Al respecto, se ha verificado que de conformidad con el literal b) del artículo 8° de la "Ley"; el "MINCETUR" es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales y por tanto tiene competencia para solicitar la transferencia predial de un predio de propiedad del Estado.

15. Que, revisados los documentos que obran en el expediente en el que se lleva el presente procedimiento, se concluye que el "MINCETUR" ha cumplido con presentar los requisitos establecidos en el numeral 7.1)<sup>6</sup> del artículo VII de "la Directiva N° 005-2013/SBN", toda vez que su petición contiene lo siguiente:

#### 15.1 Expresión concreta de su pedido

El "MINCETUR" ha solicitado la transferencia a título gratuito de "el predio" con la finalidad de destinarlo a la ejecución del "Proyecto Turístico Teleférico Centro Histórico de Lima – Cerro San Cristóbal".

#### 15.2 Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o Zonificación y Vías

El "MINCETUR" adjuntó el Certificado de Zonificación y Vías N° 0779-2018-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 16 de mayo de 2018 (fojas 525), según el cual "el predio" tiene zonificación de recreación pública –ZRP, el cual es compatible con el proyecto a desarrollar "Proyecto Turístico Teleférico Centro Histórico de Lima – Cerro San Cristóbal", según Informe de Preliminar N° 529-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018 (fojas 528).

<sup>6</sup> 7.1 Inicio del procedimiento de transferencia interestatal

Para el inicio del procedimiento de transferencia el administrado deberá presentar una solicitud escrita, la cual contendrá lo siguiente:

- La indicación de la entidad pública a la cual se dirige.
- 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.



**RESOLUCION N° 441-2018/SBN-DGPE-SDDI**

**15.3 Plan Conceptual denominado: "Proyecto Turístico Teleférico Centro Histórico de Lima – Cerro San Cristóbal"**

**15.3.1 Alcance**

El "MINCETUR" señala que el Plan Conceptual denominado: "Proyecto Turístico Teleférico Centro Histórico de Lima – Cerro San Cristóbal", se ha elaborado con el fin de desarrollar la prestación de servicios turísticos públicos, principalmente el servicio de accesibilidad al recurso turístico Cerro San Cristóbal, mediante el traslado por cable de los visitantes del Circuito Turístico integrado por el Centro Histórico de Lima y el recurso turístico cerro San Cristóbal.

**15.3.2 Cronograma preliminar**

El "MINCETUR" ha presentado un cronograma preliminar indicando que el "Proyecto Turístico Teleférico Centro Histórico de Lima – Cerro San Cristóbal", se iniciaría en julio de 2018 hasta septiembre de 2022 (aproximadamente 4 años), desde la fase de formulación hasta la fase de ejecución contractual.

**15.3.3 Presupuesto**

El "MINCETUR" ha señalado que tiene asignado un presupuesto estimado de \$ 15.3 Millones de Dólares Americanos (Quince millones trescientos mil con 00/100 dólares americanos), sin IGV.

**15.3.4 Beneficiarios**

El "MINCETUR" señala que el "Proyecto Turístico Teleférico Centro Histórico de Lima – Cerro San Cristóbal", beneficiará aproximadamente a 869,916 usuarios al año.

**15.3.5 Ejecución del Programa o Proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o por terceros**

El "MINCETUR", señala que la ejecución del "Proyecto Turístico Teleférico Centro Histórico de Lima – Cerro San Cristóbal", será efectuada por la empresa privada, bajo la modalidad de una Asociación Pública Privada, siendo el titular del proyecto el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo.



### 15.3.6 Visación

El "MINCETUR" ha presentado el Plan Conceptual denominado "Proyecto Turístico Teleférico Centro Histórico de Lima – Cerro San Cristóbal", visado por el Director General de Planificación, Presupuesto y Desarrollo – Presidente del Comité de Promoción de la Inversión Privada de "el MINCETUR".

16. Que, en consecuencia, se ha determinado que el "MINCETUR" cumple con los requisitos de forma para aprobar la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio" a su favor.

17. Que, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de la "la Directiva", establece que la resolución que aprueba la transferencia, deberá contener necesariamente las condiciones específicas de esta, 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.

18. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer parámetros que corresponden al caso en concreto, presente resolución, en base al Plan Conceptual presentado, conforme se detalla a continuación

#### 18.1 Condiciones específicas

El "MINCETUR" construirá sobre "el predio" un Teleférico con aproximadamente 600 m<sup>2</sup>, teniendo una estación de partida en el Club Internacional Resolver y una estación de llegada en el Cerro San Cristóbal, con el objetivo de potenciar la oferta turística y recreativa existente en la zona histórica del distrito del Rímac, facilitando un acceso seguro al recurso turístico Cerro San Cristóbal para los turistas nacionales y extranjeros.

#### 18.2 Finalidad

"El predio" será destinado únicamente al "Proyecto Turístico Teleférico Centro Histórico de Lima – Cerro San Cristóbal", en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° de "el Reglamento" se revertirá a favor del Estado.

#### 18.3 Plazo de ejecución

Dado que, el "MINCETUR" solo se ha acogido a la presentación del **Plan Conceptual o Idea de Proyecto**, corresponde establecer como obligación del "MINCETUR", bajo sanción de reversión, la presentación en el plazo de dos (2) 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, de conformidad con las normas legales y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento.

19. Que, toda vez que el área materia de transferencia de 260 315,13 m<sup>2</sup> forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 12023057 del Registro de Predios de la Oficina Registral N° IX- Sede Lima, resulta necesario efectuar su independización.

20. Que, mediante Memorando N° 860-2018/SBN-PP del 12 de junio de 2018, la Procuraduría de esta SBN indicó que sobre "el predio" no recaen procesos judiciales, lo que se corroboró en el Sistema Integrado Documentario (fojas 537).

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



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 441-2018/SBN-DGPE-SDDI**

22. 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 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, la Directiva N° 005-2013/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 515-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- DISPONER** la **INDEPENDIZACIÓN** de 260 315,13 m<sup>2</sup>, ubicado en los distritos de Rímac y San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 12023057 del Registro de Pedios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 41300, de acuerdo a la información técnica que obra en el presente expediente administrativo.

**SEGUNDO.- APROBAR** la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL PREDIAL ENTRE ENTIDADES PUBLICAS** a favor del **MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO - MINCETUR** del área señalada en el artículo primero de la presente resolución; para que sea destinado a la ejecución del "Proyecto Turístico Teleférico Centro Histórico de Lima – Cerro San Cristóbal", bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

**TERCERO.- DISPONER** que el **MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO - MINCETUR**, tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, 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 18.3) del décimo octavo considerando de la presente resolución, bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

**CUARTO.- DISPONER** la inscripción de la presente resolución en el Registro de Pedios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. N° 8.0.2.11



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