

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0667-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1327-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA**, representado por su Secretaria General Yvonne A. López Villagaray, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de un área de 18 324,82 m², ubicada frente a la Antigua Carretera Panamericana Sur, colindante a la Manzana E de la Urbanización Balneario de Punta Hermosa Zona Central, distrito de Punta Hermosa, 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 172-2023-MDPH-OSG presentado el 27 de noviembre del 2023 (S.I. N° 32649-2023), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA**, representada por su secretaria general Yvonne A. López Villagaray (“la administrada”), solicita la transferencia interestatal de “el predio” con la finalidad de destinarlo para el proyecto denominado “Arborización con Especies Nativas en la Zona Denominada Alto Kontiki” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Acuerdo de Concejo N° 061-2023-MDPH emitido por “la administrada” el 8 de noviembre del 2023 (fojas 2); **b)** memoria descriptiva (fojas 5); y, **c)** plano perimétrico (fojas 8).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° 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 de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de "el Reglamento", según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. Que el artículo 208° y 209° de "el Reglamento" respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de "el Reglamento".

7. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de "el Reglamento", concordado con el numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada "Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales"; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 20 de enero de 2022 (en adelante "la Directiva")

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, 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; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de "el Reglamento". De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de "el Reglamento".

9. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado TUO dispone que: "*Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario*".

10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00042-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero del 2024 (foja 10), en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono según las coordenadas UTM Zona 18S en datum WGS84, descritas en la documentación técnica presentada, se obtiene un área gráfica de 12 929,17 m², la cual discrepa del área solicitada en 0,05 m², estando dentro de las tolerancias catastrales.
- ii) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por

esta Superintendencia en la partida registral N° P03252236 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37175.

- iii) 70,21 m² (representa el 0,38 % de “el predio”) se superpone con el derecho de Servidumbre de Paso y Tránsito, aprobado mediante Resolución N° 0537-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de julio del 2019 a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, inscrito en el asiento N° 00008 de la partida registral N° P03252236 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iv) “El predio” se superpone con una línea de transmisión eléctrica de media tensión (tipo de red aéreo de distribución) con código 524722619 de la empresa LUZ DEL SUR, en un área de 3 476.37 m² (18.97%), aproximadamente, considerando un ancho de faja de servidumbre de 11 metros (5.5 m a cada lado del eje) para una tensión nominal en el rango de 20 a 36 kV, según lo establecido en la Tabla N° 219 del Código Nacional de Electricidad – Suministro 2011.
- v) El área de 2 791.91 m² (15.24%) sobre escenario de riesgo medio por inundaciones en masa ante lluvias asociadas al fenómeno de El Niño.
- vi) Recae en un área de 3 985.79 m² (21.75%), aproximadamente, sobre la sección normativa de la Vía Colectora denominada Antigua Panamericana Sur, que constituye un bien de dominio público con carácter de inalienable e imprescriptible.
- vii) Es de naturaleza eriaza en expansión urbana, de pendiente variable entre ligeramente inclinada y accidentada, colindante a la Antigua Carretera Panamericana Sur; se observa en el lindero noroeste un cerco perimétrico de material noble (con antigüedad anterior al 25.11.2010), sobre el cual no se pudo identificar al ocupante, que divide un área de 303,46 m² (2,35%) aprox.; asimismo, se observa en la parte central un muro de aprox. 31,00 m lineales.

12. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección a fin de determinar si “el predio” es de libre disponibilidad, procedió a realizar las siguientes consultas:

- ✓ Mediante Oficio N° 00262-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero del 2024, esta Subdirección solicitó a “la administrada”, que nos informe si “el predio” se encuentra en zonas declaradas de riesgo no mitigable o, si el mismo viene siendo evaluado para dicho fin, de ser el caso nos remita la información técnica y legal. En atención a ello, mediante Oficio N° 0009-2024-GM-MDPH presentado el 30 de enero del 2024 (S.I N° 02435-2024), “la administrada” nos remite el informe N° 011-2024-SGDCYGRD-GDUCT-MDPH, emitido por la Subgerencia de Defensa Civil y Gestión de Riesgo de Desastres, el cual nos informa que “la administrada” pretende ejecutar el denominado “Arborización con Especies Nativas en la Zona Denominada Alto Kontiki”, el cual tiene como finalidad mitigar cualquier condición de riesgo, toda vez que generara una mayor estabilidad en el suelo.
- ✓ Mediante Oficio N° 00737-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero del 2024 y reiterado con Oficio N° 01275-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo del 2024, esta Subdirección solicitó a “la administrada”, que informe si sobre “el predio” se ha venido realizando alguna actividad y si cuenta con información respecto a quien realizó la edificación que se observa en el mismo. En atención a ello, mediante el Oficio N° 030-2024-GM/MDPH presentado el 27 de marzo del 2024 y 2 de abril del 2024 (S.I N° 08168-2024 y 08523-2024) “la administrada” nos adjunta el Informe N° 141-2024-SGOPyC-GDUCT/MDPH emitido por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro el 26 de marzo del 2024, el cual nos informa, entre otros, que de la inspección realizada el 21 de marzo se verificó “...que existe un cerco perimétrico de ladrillo, donde se desarrollaban antiguamente eventos y espectáculos públicos no deportivos, asimismo cuenta con ambientes destinados a servicios higiénicos, graderías o palcos, cisternas y un área multiuso sin techo con piso de cemento pulido, cabe resaltar que las instalaciones se encuentran desocupadas y abandonadas, no es posible, por lo tanto, determinar quién realizó esta construcción...”; asimismo nos adjunta documentación técnica, respecto de un área de 12 929,22 m² (en adelante “el área reformulada”).

13. Que, en virtud de la información proporcionada con “la administrada” se precedió a emitir el Informe Preliminar N° 00586-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril del 2024 (fojas 70) en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el área reformulada” lo siguiente:

- i)** Se encuentra inscrito en ámbito de mayor extensión a favor del Estado representado por la SBN en la P.E. N° P03252236 de la Oficina Registral de Lima, con el CUS N° 37175, asimismo mantiene la afectación de 70,21 m² (0,38%), por el Derecho de Servidumbre de Paso y Tránsito, en mérito a la Res. N° 0537-2019/SBNDGPE-SDAPE de fecha 02/07/2019, inscrito en el As. 00008.
- ii)** Se superpone con la línea de transmisión eléctrica de media tensión (tipo de red aéreo de distribución) con código 524722619 de la empresa Luz del Sur, que considerando un ancho de faja de servidumbre de 11 metros (5,5 m a cada lado del eje) para una tensión nominal en el rango de 20 a 36 kV (ver imagen n.º 03), según lo establecido en la Tabla N° 219 del Código Nacional de Electricidad – Suministro 2011; se encontraría afectado en un área de 2 769,21 m² (21,42%), aproximadamente, sujeto a verificación en campo.
- iii)** Recae en 956,06 m² (15.24%) sobre escenario de riesgo medio por susceptibilidad a inundaciones ante lluvias asociadas al fenómeno de “El Niño”.
- iv)** Colinda con la Antigua Carretera Panamericana Norte (vía colectora: C-04-A6), con ancho de sección vial normativa de entre 25,00 a 35,00 metros (variable según el separador central) (ver imagen n.º 05); por lo cual “el predio redimensionado” se encontraría afectado en 2 769,21 m² (21,42%), sujeto a verificación en campo.
- v)** Es de naturaleza eriaza en expansión urbana, de pendiente variable entre ligeramente inclinada y accidentada, colindante a la Antigua Carretera Panamericana Sur; se observa en el lindero noroeste un cerco perimétrico de material noble (con antigüedad anterior al 25.11.2010), sobre el cual no se pudo identificar al ocupante, que divide un área de 303,46 m² (2,35%) aprox.; asimismo, se observa en la parte central un muro de aprox. 31,00 m lineales

14. Que, respecto a lo señalado en el ítem iii) del considerando presente, se determinó que el área de 70,21 m² (representa el 0,38 % de “el área reformulada”) se superpone con el derecho de Servidumbre de Paso y Tránsito, aprobado mediante Resolución N° 0537-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de julio del 2019 a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. En ese sentido no puede ser objeto de acto de disposición alguna por parte de esta Superintendencia.

15. Que, en atención a lo señalado, se ha determinado que el área de 12 858,96 m², constituye un bien de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad y pasible de ser objeto de acto de disposición.

16. Que, en ese contexto, mediante Oficio N° 1888-2024/SBN-DGPE-SDDI de 22 de mayo del 2024 (en adelante “el Oficio”) (fojas 75), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el área reformulada”, requiriéndose lo siguiente: **i)** brindar su conformidad de la evaluación técnica respecto del área de 12 858,96 m²; **ii)** presentar el Plan Conceptual considerando la formalidad y requisitos establecidos en el artículo 153.4° de “el Reglamento” y el Acuerdo de Concejo Municipal, considerando que debe ser sobre el área posible de transferir es decir dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; **iii)** Acuerdo de concejo aprobando el pedido de transferencia; **iv)** presentar documentación donde se acredite que la Secretaria General cuenta con facultades para solicitar la transferencia en representación de “la administrada”; y, **v)** presentar documentación técnica (plano perimétrico, ubicación y memoria descriptiva), donde se excluya el área afectada por el Derecho de Vía en mérito a sus competencias; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

17. Que, “el Oficio” fue notificado a través de la mesa de parte virtual de “la administrada” el 22 de mayo del 2024 (Expediente: 4267), conforme consta en el cargo, razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3¹ del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo otorgado de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 6 de junio del 2024.

18. Que, en tal contexto conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental - SGD “la administrada” no cumplió con presentar la subsanación a las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de transferencia predial y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos técnico legales exigidos por la normativa vigente.

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° 008-2021-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0700-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA**, representado por su Secretaria General Yvonne A. López Villagaray, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese. -
P.O.I. 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

¹ **Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal:** "21.3: “En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado”.