

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0590-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 959-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE DEFENSA – MARINA DE GUERRA DEL PERU**, representada por el Director de Administración de Bienes e Infraestructura Terrestre contralmirante Enrique Torrico Infantas, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO**, respecto de un área, según indica, de 600 000,00 m² inscrita en la partida registral N° 07057431 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, ubicada en el distrito de Ancón, 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° 1907/64 presentado el 16 de setiembre de 2019 (S.I. N° 30577-2019) el Director de Administración de Bienes e Infraestructura Terrestre del **MINISTERIO DE DEFENSA - MARINA DE GUERRA DEL PERU**, Contralmirante Enrique Torrico Infantas, (en adelante “la administrada”), solicita la transferencia de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** imagen del área superpuesta entre MGP y el Estado (fojas 2); **2)** Resolución de Gerencia N° 1093-2008-SUNARP- Z.R. N° IX/GR emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el 30 de julio de 2008 (fojas 3 al 5).

4. Que, según el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

5. Que, el procedimiento administrativo de transferencia interestatal se encuentra regulado en el artículo 62° de “el Reglamento”, según el cual, 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.

6. Que, el artículo 65° de “el 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 técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

7. Que, dicho procedimiento administrativo 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 Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

8. Que, el numeral 7.2) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo. Asimismo, si se encuentra pendiente la inscripción registral el dominio del Estado o es necesario realizar algún acto registral, previamente debe efectuarse el saneamiento respectivo, salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste y el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. Si el predio no es de libre disponibilidad o si la entidad, en uso de su discrecionalidad o libre apreciación, considera no acceder a la petición de transferencia, dará por concluido el trámite, notificando su decisión al administrado.

9. Que, el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, 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.

10. 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” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1277-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2019 (fojas 6); concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Si bien “el administrado” solicita “el predio” cuya área es 600 000,00 m² se considerará para la presente evaluación que el área solicitada es únicamente el área remanente luego de las independizaciones siendo 475 000,00 m² y no lo señalado inicialmente;
- ii. El área de 475 000,00 m², se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° 07057431 de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 80104;
- iii. Mediante Resolución Suprema N° 240-74-VI-DB del 20 de junio de 1974, se afectó en uso a favor del Ministerio de Marina, una superficie de 600 000,00 m², la misma que no consta inscrita en ninguna de las partidas registrales independizadas de la misma;
- iv. “El predio” de 475 000,00 m², inscrito en la partida registral N° 07057431 de la Oficina Registral de Lima, mantiene duplicidad registral con el predio de propiedad de la Marina de Guerra del Perú, inscrito en la partida registral N° 42618640 de la Oficina Registral de Lima (área de 260,30 ha), CUS N° 40554, siendo la Partida N° 07057431 más antigua que la Partida N° 42618640;
- v. Se encuentra parcialmente en el ámbito del derecho minero de sustancia no metálica LA CANTERA III, con código 010058005, titulado y vigente (aproximadamente en 63% de “el predio”);
- vi. Se encuentra parcialmente sobre sitio Arqueológico (conchal) Playa Grande (Plano PP-P-01-INC-2007) (aproximadamente en 8,5% de “el predio”);
- vii. De la evaluación de la situación física y de ocupación, “el predio”, es de naturaleza eriaza de topografía que va de llana a accidentada, parcialmente ocupado (aprox. 10%), desocupado en su mayoría (aprox. 90%), al interior una trocha carrozable, que se trataría de una vía local.

12. Que, asimismo, la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, Ley N° 28296, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de 2004, establece en el segundo párrafo del artículo 5° de la citada Ley, que *“los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la referida Ley “no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles”; en el mismo sentido, el numeral 6.1) de su artículo 6° dispone que “todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado”.*

13. Que, en cuanto al 8.5% de “el predio” que se superpone parcialmente dentro del ámbito de la **Zona Arqueológica Playa Grande**, constituye bien de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

14. Que, tal y como se advierte en el considerando decimo primero, si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 07057431 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; se advirtió duplicidad registral con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 42618640, a favor del Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú.

15. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección mediante Memorándum N° 00059-2020/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2020 (fojas 13), y reiterado por Memorándum N° 00330-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2020 (fojas 14), solicitó a la Subdirección de Administración de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, nos informe, si se encuentra evaluando el saneamiento del pedido de titularidad del Estado; siendo que, mediante Memorándum N° 00478-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de febrero de 2020 (fojas 16), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, informa que, viene realizando las acciones de saneamiento.

16. Que, posteriormente esta Subdirección mediante Memorándum N° 00865-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2020 (fojas 18), y reiterado por Memorándum N° 01088-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2020 (fojas 19), solicitó a la Subdirección de Administración de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, nos informe, el estado del trámite de saneamiento del predio de titularidad del Estado; siendo que, mediante Memorándum N° 01902-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de agosto de 2020 (fojas 20), siendo que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, informa que, se requirió ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, lo siguiente: **i)** el levantamiento de cargas; y, **ii)** la acumulación de los predios del Estado (inscritos en las partidas registrales N° 07057431, 07069438, 46427378, 46427386 y 47074304 del Registro de Predios de Lima) a efecto de que retornen a su estado primigenio; la misma que, fue presentada mediante título N° 461502-2020 del 20 de febrero de 2020, encontrándose pendiente de calificación hasta la fecha.

17. Que, es pertinente mencionar que, de acuerdo al principio de especialidad contenido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, establece que por cada bien o persona natural o jurídica se abrirá una partida registral independiente, donde se extenderá su primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En ese sentido el artículo 56° de la norma legal mencionada define como duplicidad registral a aquella en la que se abre más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, y también para la misma persona natural o jurídica, considerando también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

18. Que, por lo antes expuesto en los considerandos que anteceden, se ha determinado que el 8.5% de “el predio” es un bien de dominio público y que la totalidad de “el predio” no es de libre disponibilidad, en tanto no se concluya con el procedimiento de saneamiento que se viene evaluando por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal; en consecuencia, la solicitud presentada por “la administrada” deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución. Siendo además que al haberse determinado la improcedencia no corresponde a esta Superintendencia pronunciarse sobre el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia interestatal.

19. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, lo resuelto por esta Subdirección.

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, Informe de Brigada N° 682-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 683-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL** presentada por **MARINA DE GUERRA DEL PERU**, representada por el director de Administración de Bienes e Infraestructura Terrestre contralmirante Enrique Torrico Infantas, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO