

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 168-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de marzo de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 912-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO NACIONAL DE CAPACITACIÓN PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN – SENCICO**, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** del predio de 10 000,43 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión denominado “Parcela 1”, ubicado al sur de la Urbanización Playa Hermosa y al lado oeste de la denominada “Parcela 2”, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13981882 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con C.U.S. N° 114063, en adelante en adelante “el predio”; y,

### **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”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 los oficios presentados el 31 de octubre de 2017 y 02 de noviembre de 2017 (S.I. N° 38503-2017 y N° 38350-2017), el Servicio Nacional de Capacitación para la Industria de la Construcción – SENCICO (en adelante el “SENCICO”), representado por su Gerente General Wigberto Nicanor Boluarte Zegarra, solicitó la transferencia predial interestatal a título gratuito de “el predio”, con la finalidad



que en el mismo se ejecute el proyecto denominado "Centro de Formación en Construcción y Saneamiento SENCICO, distrito de Ancón, provincia de Lima, Región Lima". Para tal efecto, presentó plano perimétrico y memoria descriptiva, suscritos por el ingeniero civil Jorge Leónidas Lizárraga Medina.

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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.

5. 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.

6. Que, por otro lado, 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 y modificada mediante Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 (en adelante "la Directiva").

7. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3) de "la Directiva" 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. Dicha disposición legal señala que la SDDI, 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, reformular su pedido o presentar documentos complementarios, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud.

8. Que, en ese sentido, se procedió a realizar la calificación a la documentación técnica remitida, emitiéndose el Informe Preliminar N° 426-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2017 (fojas 35), según el cual: i) "el predio" forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 13285082 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, ii) 9 694,16 m<sup>2</sup>, que representa el 96,94% de "el predio", se encuentra en zona de protección y tratamiento paisajista - PTP; y, 306,27 m<sup>2</sup>, que representa el 3,06% de "el predio", cuenta con zonificación residencial de densidad media -RDM, de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Ancón, Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado con Ordenanza N° 1018-MML.

9. Que, con Oficio N° 3171-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2017 (en adelante "el Oficio") esta Subdirección realizó la calificación formal de la solicitud presentada por "SENCICO", requiriéndole lo siguiente: i) certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificaciones de "el predio" expedido por la Municipalidad en el cual se señale la zonificación vigente; ii) el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, establecidos de conformidad con sus respectivas competencias, que contenga: denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances del programa o proyecto, indicación del financiamiento, así como cronograma de la ejecución 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 del proyecto, conteniendo: alcance,







## **RESOLUCIÓN N° 168-2018/SBN-DGPE-SDDI**

cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado aprobado por el área competente de la entidad solicitante; y, iii) la indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.

10. Que, en atención a lo solicitado, con Oficio N° 902-2017-VIVIENDA/SENCICO-03.00, presentado el 7 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43135-2017), remitió, entre otros, la siguiente documentación: i) copia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 0278-2017/MDA/GDU/SGUCHU, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 4 de diciembre de 2017; ii) copia del Plan Conceptual "Centro de Formación en Construcción y Saneamiento – Distrito de Ancón, Provincia de Lima, Región Lima"; iii) copia del Formato SNIP-03; y, iv) Informe Técnico N° 0192-2015-MINEDU/SPE-OPEP-UIP-OPI. Asimismo, mediante Oficio N° 005-2018-VIVIENDA/SENCICO-09.00, presentado el 31 de enero de 2018 (S.I. N° 03297-2018) (fojas 62), "SENCICO" adjuntó el original del Plan Conceptual "Centro de Formación en Construcción y Saneamiento – Distrito de Ancón, Provincia de Lima, Región Lima" (fojas 63 al 73).

11. Que, siendo así, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar N° 114-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2018, "SENCICO" ha cumplido con los requisitos formales exigidos por "la Directiva", razón por la cual se admitió a trámite la presente solicitud de transferencia interestatal a título gratuito de "el predio".

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 218-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2018 se ha realizado una nueva calificación técnica, concluyéndose que con fecha 21 de noviembre de 2017, la Partida Registral N° 13285082 del Registro de Predios de Lima ha sido independizada en tres parcelas, por lo que actualmente "el predio" forma parte de un área de mayor extensión denominada "Parcela N° 1", inscrita en la Partida Registral N° 13981882 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Código Único Sinabip (CUS) N° 114063.

13. Que, es conveniente precisar que el numeral 7.2) de "la Directiva" señala que con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, la SDDI o quien haga sus veces procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad.

14. Que, tomando en cuenta la inspección realizada por profesionales de esta Subdirección, según Ficha Técnica N° 0031-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2018, realizada el 16 de febrero de 2018, "el predio" se encuentra desocupado y tiene las siguientes características: i) se encuentra próximo a la vía asfaltada que conduce al Club de La Marina; ii) al menos a cien metros alrededor de "el predio" no se observa construcción alguna; iii) el terreno es de pendiente suave a media (10°), encontrándose al pie de un terreno más accidentado de apariencia rocosa cubierta de arena; y, iv) el suelo es de textura arenosa, no se observa afloramiento rocoso.



15. Que, en atención a lo expuesto, corresponde ahora pronunciarse por el aspecto de fondo al presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

### 15.1 Respecto a la expresión concreta de la solicitud

El "SENCICO" ha solicitado la transferencia de "el predio" con la finalidad de destinarlo al proyecto denominado "Centro de Formación en Construcción y Saneamiento SENCICO, distrito de Ancón, provincia de Lima, Región Lima" (en adelante el "Proyecto").

### 15.2. Respecto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

El literal e) del numeral 7.1 del artículo VII de "la Directiva" señala que el administrado debe adjuntar a su solicitud de transferencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, lo que resulta relevante para la determinar la compatibilidad de la zonificación del predio solicitado con el uso que se dará al mismo.

En el presente caso, "SENCICO" ha presentado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 078-2017/MDA/GDU/SGUCHU, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 4 de diciembre de 2017 (fojas 40), en el cual se indica que "el predio" tiene zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista), la cual es incompatible con el modelo de desarrollo territorial y/o urbano.

Siendo así, la zonificación de "el predio" no es compatible con la finalidad para la cual se solicita la transferencia, correspondiendo establecerse la carga señalada en el tercer párrafo del artículo 7.3 de "la Directiva", según el cual "si se verifica que el Certificado de Parámetros Urbanísticos que se adjunta señala una zonificación que no es compatible con la finalidad para la cual se solicita la transferencia, excepcionalmente, se podrá efectuar la transferencia con cargo a que la entidad beneficiaria de la misma, en un plano no mayor de dos (02) años, gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, bajo apercibimiento de reversión de dominio del predio de pleno derecho, mediante la emisión de la resolución correspondiente".

#### a) Alcance

El "Proyecto" se desarrollará sobre un área de 10 000,43 m<sup>2</sup>, con las siguientes áreas contempladas: aulas, laboratorios y talleres. A la fecha se cuenta con Proyecto de Inversión Pública Viable según SNIP 314197.

#### b) Cronograma preliminar

El "SENCICO" ha cumplido con dicho requisito, toda vez que ha programado preliminarmente concluir la ejecución del "Proyecto" en el plazo de 24 (veinticuatro) meses.





## **RESOLUCIÓN N° 168-2018/SBN-DGPE-SDDI**

### **c) Presupuesto Estimado**

El "SENCICO" ha señalado que el presupuesto para la ejecución del "Proyecto" será de S/ 10 189 006,00 Soles (diez millones ciento ochenta y nueve mil seis con 00/100 Soles), precisando que dicho monto está considerando los siguientes ítems:

- Costo de Componentes
  - Infraestructura
  - Adquisición de equipamiento y mobiliario
- Expediente Técnico
- Supervisión
- Mitigación Ambiental
- Gastos de Gestión

El "SENCICO" ha precisado que tanto la fase de inversión como la operación y mantenimiento cuentan la disponibilidad presupuestal de la propia entidad.

### **d) Beneficiarios**

"SENCICO" ha indicado en el plan conceptual que se estima aproximadamente 24 006 (veinticuatro mil seis) beneficiarios.

### **e) Visación**

El plan conceptual se encuentra visado por la Gerencia de Investigación y Normalización de "SENCICO", en merito a la Resolución Ministerial N° 329-2017-VIVIENDA del 6 de septiembre de 2017, emitida por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; razón por la cual se ha cumplido con la formalidad establecida en el literal j.1 del artículo 7.1 de "la Directiva".

**16.** Que, en virtud a lo expuesto y de conformidad con lo señalado en el Informe Preliminar N° 114-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2018, se concluye que el "SENCICO" cumple con los requisitos de forma y fondo para la aprobación de la transferencia interestatal gratuito de "el predio".





17. Que, por otro lado, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de “la Directiva”, establece los parámetros del contenido de la resolución que aprueba la transferencia, la cual deberá contener necesariamente las condiciones específicas de la transferencia.

18. Que, en tal sentido, corresponde establecer, para el caso concreto, los parámetros de la presente resolución, sobre la base del Plan conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

### 18.1 Condiciones específicas

El “SENCICO”, tal como se precisó líneas arriba, ha solicitado la transferencia del “el predio”, habiendo señalado para la realización del “Proyecto” como obligación lo siguiente: **a)** elaboración de expediente técnico; **b)** ejecución de obra; **c)** adquisición e implementación de equipo y mobiliario; **d)** supervisión de obra y equipamiento; **e)** diseño curricular para formación técnica en saneamiento; **f)** diseño de un plan publicitario; **g)** promoción y difusión en temas de saneamiento; **h)** alianzas estratégicas con empresas nacionales e instituciones especializadas en temas de saneamiento; **i)** mitigación ambiental; **j)** gestión del proyecto; y, **k)** fase de post inversión.

### 18.2 Finalidad

“El predio” será destinado únicamente al proyecto denominado “Centro de Formación en Construcción y Saneamiento SENCICO, distrito de Ancón, provincia de Lima, Región Lima”, en el cual se construirán aulas, laboratorios y talleres.

### 18.3 Plazo de ejecución

En el caso concreto, el “SENCICO” se acogió a la presentación de plan conceptual o idea de proyecto, no correspondiendo por lo tanto, establecer un plazo de ejecución del proyecto.

Sin embargo, debe establecerse como obligación que el “SENCICO”, bajo sanción de reversión, presente 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 (definitivos) para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, bajo apercibimiento de reversión, en caso de incumplimiento, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5) de “la Directiva”.

19. Que, mediante Memorando N° 895-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de marzo de 2018, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal comunicó que sobre “el predio” no se encuentran evaluando procedimientos referidos a actos de administración. Asimismo, mediante Memorandum N° 0257-2018/SBN-PP del 20 de febrero de 2018, la Procuraduría Pública ha informado que no se han encontrado procesos judiciales que recaigan sobre “el predio”.

20. Que, el artículo 68° de “el 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**



## **RESOLUCIÓN N° 168-2018/SBN-DGPE-SDDI**

21. 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 nuevo 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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013/SBN, modificada mediante Resolución N° 086-2016/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 183-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2018.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°: DISPONER** la **INDEPENDIZACIÓN** del predio de 10 000,43 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión denominado "Parcela 1", ubicado al sur de la Urbanización Playa Hermosa y al lado oeste de la denominada "Parcela 2", distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13981882 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con C.U.S. N° 114063, de acuerdo a la documentación técnica que acompaña la presente Resolución.

**Artículo 2°: APROBAR** la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** del área de 10 000,43 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión denominado "Parcela 1", ubicado al sur de la Urbanización Playa Hermosa y al lado oeste de la denominada "Parcela 2", distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13981882 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con C.U.S. N° 114063, a favor del **SERVICIO NACIONAL DE CAPACITACIÓN PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN – SENCICO**, para que sea destinado únicamente a la ejecución del proyecto denominado "**CENTRO DE FORMACIÓN EN CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO SENCICO, DISTRITO DE ANCÓN, PROVINCIA DE LIMA, REGIÓN LIMA**".

**Artículo 3°: DISPONER** que el **SERVICIO NACIONAL DE CAPACITACIÓN PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN – SENCICO** tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, en caso de incumplimiento, para que gestione y obtenga el cambio de zonificación, según lo expuesto en el numeral 15.2) del décimo quinto considerando de la presente resolución.

**Artículo 4°: DISPONER** que el **SERVICIO NACIONAL DE CAPACITACIÓN PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN – SENCICO** tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, en caso de incumplimiento, para presentar el programa o proyecto de desarrollo o



inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales definitivos para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, según lo expuesto en el numeral 18.3) del décimo octavo considerando de la presente resolución.

**Artículo 5°: DISPONER** la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**Regístrese y comuníquese.-**

MPPF/sac-jecc  
8.0.2.11



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