

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 565-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 689-2018/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN**, representada por su Alcalde Felipe Arakaki Shiapiana, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** respecto del predio de 3 000 000,00 m², ubicado a la altura del km. 42+300 al 44+500 de la Autopista Panamericana Norte con dirección norte margen derecha, 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 de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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° 313-2018/A-MDA presentado el 25 de julio de 2018 (S.I. N° 27499-2018), la Municipalidad Distrital de Ancón, representado por su alcalde Felipe Arakaki Shiapiana (en adelante "la Municipalidad"), solicita la transferencia predial interestatal de "el predio", con la finalidad – según indica – de ejecutar el Proyecto denominado "La Nueva Ciudad Metrópoli" (fojas 2 al 8). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** USB (fojas 1); **b)** copia del Acuerdo de Concejo N° 024-2017-MDA del 16 de marzo de 2017, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 10 y 11); **c)** copia de la fórmula legal y exposición de motivos del Proyecto de Ley que declara de necesidad pública e interés nacional la ejecución del proyecto "La nueva Metrópoli de Lima Norte en el Distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima" (fojas 12 al 22); **d)** copia del Acuerdo de Concejo N° 039-2016-MDA del 31 de agosto de 2016, emitido



por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 23 al 25); e) copia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 057-2016/MDA/GDU/SGUCHU del 5 de setiembre de 2016, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 26 y 27); y, f) copia del plan de trabajo proyecto "La Nueva Metrópoli de Lima Norte en el distrito de Ancón" (fojas 28 al 201).

4. 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, 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.



5. Que, en virtud de la normativa glosada en el considerando que antecede, tendrán legitimidad para obrar en el presente procedimiento, el Gobierno Local y/o Regional, a quienes se les otorgará la transferencia a título gratuito, o de percibir ingresos deberán entregar el 50% del valor del predio, quedando el 50% restante a su favor.

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.

8. Que, por su parte 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.



9. Que, el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. 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, 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 la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", la "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 565-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "la Municipalidad" a través del Informe de Preliminar N° 782-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto de 2018 (fojas 202 y 203), según el cual, se determinó lo siguiente: **i)** el archivo digital (USB) corresponde a un polígono de 3 000 000.0325 m², encontrándose dentro del rango de tolerancia en relación al área indicada en su solicitud (3 000 000,00 m²); **ii)** 944 161, 31m² que representa el 31.47% de "el predio", se superpone parcialmente con el área inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 13634439 del Registro de Predios de Lima (fojas 205) y afectada en uso al Ministerio del Ambiente, debemos precisar que no se encuentra inscrita en dicha partida, sino en los asientos D1), D2) y D3) de la partida registral N° 13634438; **iii)** 72 057, 54m², que representa el 2,40% de "el predio", se superpone con el área inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 13409089 del Registro de Predios Lima (fojas 210) y afectada a favor del Ministerio del Ambiente de un área de 18 125.47 Ha, para que las destine al Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi" por un periodo indeterminado; **iv)** 135 144,84 m², que representa el 4,50% de "el predio" se superpone con el área inscrita en la Partida Registral N° 12020201 del Registro de Predios de Lima (fojas 212) y afectada en uso a favor del Ministerio del Ambiente; **v)** 1 223 841,08 m² que representa el 40,79% de "el predio", se superpone con el área inscrita en la Partida Registral N° 12175516 del Registro de Predios de Lima (fojas 217), y afectada en uso a favor del Ministerio del Ambiente para que la destine al Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi" por un periodo indeterminado; **vi)** 612 459,89 m² que representa el 20,42% de "el predio", se superpone con el área inscrita en la Partida Registral N° 12016569 del Registro de Predios de Lima (fojas 224), y afectada en uso a favor del Ministerio del Ambiente para que las destine al Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi" por un periodo indeterminado; y, **vii)** el área restante de 12 335, 34 m², que representa el 0,42% de "el predio", se encuentra en un área sin inscripción; siendo que 12 014, 60 m², constituye la Autopista Variante de Pasamayo.

12. Que, en ese sentido, la solicitud deviene en improcedente por las razones siguientes: **i)** 2 987 664.66m² que representa el 99,58%, se encuentra en su totalidad afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente para que las destine al Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi" por un periodo indeterminado; y, 12 014,60 m², que representa el 0,40% constituye vía; ambos bienes de dominio público en la medida que está destinado a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"¹ concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993²; y, **ii)** 12335,34 m² constituye un área sin inscripción registral, razón por la cual no puede ser objeto de acto disposición alguno debiéndose declarar improcedente el pedido de transferencia.

¹ Artículo 2.- De los términos

a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

² Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.



13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.



De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013/SBN, el Informe de Brigada N° 901-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2018; y, los Informes Técnico Legales N° 667, 668, 669, 670, 671 y 672-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL ANCON**, representado por el Alcalde Felipe Arakaki Shapiama por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 8.0.2.6



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