

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 696-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de septiembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 768-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN**, representada por su alcalde Felipe Arakaki Shapiama, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL PREDIAL**, respecto del predio de un área de 83 721,28 m<sup>2</sup>, ubicada a la altura del km 44+000 al sur de la Urbanización Playa Hermosa, distrito de Ancón, de la 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° 344-2018-ALC/MDA presentado el 23 de agosto de 2018 (S.I. N° 31404-2018) por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN**, representada por su alcalde Felipe Arakaki Shapiama, (en adelante "la Municipalidad") solicita la transferencia interestatal de "el predio", para la realización del Programa Municipal de Vivienda Hijos de Ancón (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Acuerdo de Concejo N° 044-2018-MDA emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón, el 22 de agosto de 2018 (foja 4); **b)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por la arquitecta Katherine Gaby Luisa Escobedo Huayta (foja 8);



c) plano de ubicación y plano perimétrico de “el predio” suscrito por la arquitecta Katherine Gaby Luisa Escobedo Huayta, de agosto de 2018 (foja 11); d) proyecto del Programa Municipal de Vivienda Hijos de Ancón – Zona Residencial de Densidad Media, visado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Transporte de “la Municipalidad” (foja 14); e) copia simple del Informe N° 416-2018-MML-GAJ emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, de fecha ilegible (foja 31); f) copia simple del Informe N° 476-2018-MML-GAJ emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 21 de mayo de 2018 (foja 34); g) copia simple de la solicitud de consulta sobre convenio de delegación de facultades presentada por “la Municipalidad” ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 25 de abril de 2018 (foja 37); h) copia simple del Oficio N° 3503-2018/SBN-DNR-SDRC emitido por esta Superintendencia, el 11 de junio de 2018 (foja 38); y, i) copia simple del Oficio N° 185-2018-SG/MDA emitido por “la Municipalidad”, el 7 de mayo de 2018 (foja 40).



4. Que, el artículo 62° del “Reglamento”, establece que 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. Asimismo, dicho procedimiento 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 la Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016, publicada el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

5. Que, por su parte el artículo 64° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del Artículo V de “la Directiva”, establecen que la transferencia de propiedad del Estado a 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.



6. 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.

7. Que, el artículo 48° de “el Reglamento”, regula que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; 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.



8. Que, el numeral 1) del artículo 3° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

9. 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 Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales; de conformidad con nuestro “Reglamento”, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





## **RESOLUCIÓN N° 696-2018/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la Municipalidad" esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 937-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2018 (foja 41), determinándose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** desarrollados los datos técnicos se obtuvo un área gráfica 83 717,4774 m<sup>2</sup>, la que se encuentra dentro del rango de tolerancia en relación al área solicitada de 83 721,28 m<sup>2</sup>; por lo que se procedió a analizar el área obtenida; **ii)** 33 934,04 m<sup>2</sup> (40.53%) se superpone con el área remanente inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13285082 del Registro de Predios de Lima (foja 44), y la que por Resolución N° 597-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018, ha sido aprobada su venta por subasta pública (foja 60); **iii)** 27 348,94 m<sup>2</sup> (32.67%) se superpone con el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13981883 del Registro de Predios de Lima (foja 48), y la que por Resolución N° 596-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018, ha sido aprobada su venta por subasta pública (foja 57); **iv)** 18 301,93 m<sup>2</sup> (21.86%) se superpone con el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13981882 del Registro de Predios de Lima (foja 50), y la que por Memorando N° 0063-2018/SBN emitido por el Superintendente Nacional de Bienes Estatales el 20 de marzo de 2018, se ha dado la conformidad para su venta por subasta pública (foja 63); y, **v)** 1 432,57 m<sup>2</sup> (4.94%) se superpone con el predio inscrito a favor del Servicio Nacional de Capacitación para la Industria de la Construcción – SENCICO en la partida registral N° 14063003 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 54).

11. Que, de acuerdo a lo señalado en el Informe descrito en el considerando precedente, el área de 61 282,98 m<sup>2</sup> (73.20%), si bien se encuentra inscrita a favor del Estado, ésta no constituye un bien de libre disponibilidad en la medida que su venta por subasta pública ha sido aprobada mediante las Resoluciones N° 597 y 596-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018 (foja 57). Ahora bien, en relación al área de 18 301,93 m<sup>2</sup> (21.86%) tampoco resulta ser de libre disponibilidad, en la medida que cuenta con conformidad para su venta por subasta pública mediante Memorando N° 0063-2018/SBN emitido por el Superintendente Nacional de Bienes Estatales, el 20 de marzo de 2018 (foja 63).

12. Que, en ese sentido, se debe acotar que de acuerdo con el literal c) del artículo 14.1 concordado con el artículo 18° de "la Ley", esta Superintendencia debe procurar una eficiente gestión del portafolio mobiliario e inmobiliario de los bienes estatales, optimizando su uso y su valor. Asimismo, esta Subdirección tiene entre sus funciones específicas, ejecutar acciones tendentes al desarrollo del Portafolio Inmobiliario de los bienes estatales, procurando la maximización de su rentabilidad económica y social, de conformidad con el literal b) del artículo 48° del Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.





13. Que, en relación al área de 1 432,57 m<sup>2</sup> (4.94%) al encontrarse inscrita a favor del Servicio Nacional de Capacitación para la Industria de la Construcción – SENCICO en la partida registral N° 14063003 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 54) en virtud de la transferencia predial interestatal otorgada a su favor mediante Resolución N° 168-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2018 (foja 71); tampoco resulta ser un predio del Estado de libre disponibilidad.

14. Que, a mayor abundamiento, corresponde señalar que “la administrada” no cuenta con las facultades para ejecutar un proyecto municipal de vivienda, en la medida que la Municipalidad Metropolitana de Lima – MML no le ha delegado tal facultad, de conformidad con el artículo 76<sup>o1</sup> de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, concordada con el numeral 2.2 del artículo 79<sup>o2</sup> de la ley señalada, lo que también ha sido recogido en el Informe N° 416-2018-MML-GAJ emitido por la Gerencia de Asuntos Jurídicos de la MML (foja 31).

15. Que, en virtud de lo señalado, la solicitud de Transferencia Predial deviene en improcedente al haberse determinado que “el predio” no constituye un bien de libre disponibilidad, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013/SBN; Ley N° 27444, el Informe de Brigada N° 1020-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2018 y el Informe Técnico legal N° 825-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2018.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de Transferencia Interestatal Predial presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN**, representada por su Alcalde Felipe Arakaki Shapiama, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I.: 8.0.2.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
D<sup>ña</sup>. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

#### <sup>1</sup> Artículo 76.- Delegación de Competencias y Funciones Específicas

Las municipalidades pueden delegar, entre ellas o a otras entidades del Estado, las competencias y funciones específicas exclusivas establecidas en la presente ley, en los casos en que se justifique la necesidad de brindar a los vecinos un servicio oportuno y eficiente, o por economías de escala.

Los convenios establecen la modalidad y el tiempo de la delegación, así como las condiciones y causales para su revocación.

Los convenios en materia tributaria se rigen por ley especial.

La responsabilidad es indelegable

#### <sup>2</sup> Artículo 79.- Organización del espacio físico y uso del suelo

Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:

2. Funciones específicas compartidas de las municipalidades provinciales:

2.2. Diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos.