



RESOLUCIÓN N° 0187-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de marzo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 757-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE CONTROL DE SERVICIOS DE SEGURIDAD, ARMAS, MUNICIONES Y EXPLOSIVOS DE USO CIVIL - SUCAMEC**, representada por el Jefe de la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto, Arcenio Orduña Paredes, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE ENTIDADES PÚBLICAS**, respecto de un área de 682 252,50 m², ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").
2. Que, mediante Oficio N° 016-2021-SUCAMEC-OGPP del 26 de junio del 2021 (S.I N° 15893-2021), la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE CONTROL DE SERVICIOS DE SEGURIDAD, ARMAS, MUNICIONES Y EXPLOSIVOS DE USO CIVIL - SUCAMEC, representada por el Jefe de la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto, Arcenio Orduña Paredes (en adelante "la administrada"), peticiona la transferencia interestatal de "el predio" para desarrollar el proyecto denominado "Mejoramiento y Ampliación Servicios de Sede Central de la Superintendencia Nacional de Control de Servicios de Seguridad, Armas, Municiones y Explosivos de Uso Civil – SUCAMEC" (fojas 1).
3. 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.
4. 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.

5. Que, el artículo 212º numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia el cual deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100º de “el Reglamento”; 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° 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”)

7. Que, por su parte el artículo 189º de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 190º de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100º y en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento”.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1026-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2021 (fojas 30), en el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 07075451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26042, y en duplicidad registral en un área de 105 337,60 m² (representa el 15,45 % de “el predio”) con el predio inscrito en la partida registral N° 42839027 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de propiedad del Club Social Cultural y Deportivo “Club de la Unión”;

ii) 2 913,34 m² (representa el 1,89 % de “el predio”) conformada por dos áreas sin continuidad física de 823,24 m² y 12 090,10 m², se encuentra en zona de playa y 152 601,66 m² (representa el 22,37 % de “el predio”) se encuentra en zona de dominio restringido;

iii) Se advierte una carga en el Asiento N° D00004 de la referida partida registral, sobre una medida cautelar de anotación de demanda interpuesta por el Complejo Recreacional Royal Club en contra del Estado, sobre un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, respecto del área de 178 884,70 m² (representa el 26,43 % de “el predio”);

iv) Se advierte una carga en el Asiento D00002 de la referida partida registral, sobre una anotación de demanda de La Venturosa S.A. contra Agencia de Promoción de Inversión Privada – PROINVERSIÓN, respecto de un área de 108 278,22 m² (representa el 15,87 % de “el predio”);

v) Según el portal del GEOCATMIN, sobre el área sin duplicidad registral recae dos concesiones mineras, según detalle:

Concesión	Estado	Área (m2)	(%)
La Cantera III (010058005)	Vigente	69830.97	10.24
		355720.99	52.14
Los Cactus (010016620)	En trámite	138678.43	20.33

vi) Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth, el área sin duplicidad registral, es un terreno ribereño al mar, ubicado al noroeste de la Urbanización Country Club Balneario de Santa Rosa sin delimitación física, sobre zona de dominio restringido se visualiza la ocupación de 8 módulos precarios y una edificación, ubicados de manera dispersa abarcando un área de 478,00 m² (0,07 %) además de una trocha carrozable (calle 15), y el área restante no se visualizan ocupaciones.

vii) El área sin duplicidad registral, recae en 48 222,06 m² (7,12 %), en Zona de Recreación Pública – ZRP (de playa), en 38 520,20 m² (5,69 %) en Zona sin zonificación y/o vía; y el resto de 353 654,02 m² (52,24 %) en Zona de Habilitación Recreacional –ZHP, según Plano de Zonificación del distrito de Santa Rosa, Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado mediante Ordenanza N°1085-MML de fecha 18/10/2007; estableciendo que las zonificaciones ZRP y ZHR no son compatibles con las actividades vinculadas al proyecto a ejecutar, lo cual deberá ser ratificado de ser necesario con un Certificado de zonificación y parámetros urbanísticos.

10. Que, respecto al área de 105 337,60 m² (representa el 15,45 % de “el predio”), esta se encuentra en duplicidad registral entre propiedad Estatal y propiedad del Club Social Cultural y Deportivo “Club de la Unión” siendo que esta última fue adjudicada a su favor por el Estado en mérito a la Escritura Pública del 9 de octubre de 1985 y aclaratoria del 9 abril de 1986, en ese sentido no es posible disponer de esta área. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe iniciar las acciones de saneamiento respecto a esta área en virtud de lo establecido en el numeral b) del artículo N° 44 del “ROF de la SBN”, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

11. Que, respecto al área de 2 913,34 m² (representa el 1,89 % de “el predio”) conformada por dos áreas sin continuidad física de 823,24 m² y 12 090,10 m², se superpone con zona de playa, por lo que constituyendo un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 26856 – Ley de Playas^[1], concordante con el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas aprobado mediante D.S. N° 050-2006-EF, encontrándose además bajo la administración de la Dirección General de Capitanía y Guardacostas en virtud del inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147

12. Que, en virtud a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección a fin de determinar si el área de 574 001,56 m² (representa el 82,66 % de “el predio”) es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, procedió a realizar las siguientes consultas:

i. Mediante Oficio N° 3382-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2021 (fojas 45), se consultó a la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, si “el predio” se encontraría afectado por la sección vial; y, de ser el caso, indicar el área y el porcentaje de superposición de la vía con éste. En atención a ello, mediante Oficio N° 033-2021-GDU/MDRS, presentado el 26 de agosto del 2021 (S.I N° 22256-2021) (fojas 50), la referida entidad nos adjunta el Informe N° 0170-2021/SGOPyC/GDU/MDSR, emitido por Subgerencia de Obras Privadas y Catastro el 24 de agosto del 2021, donde nos indica que se ha presentado al Instituto Metropolitano de Planificación la Propuesta de Reajuste Integral de Zonificación, el mismo que se encuentra en el Concejo Metropolitano; en donde se propone las siguientes áreas; Zona de Habilitación Recreacional (ZHR), Residencial de Densidad Media – especial (RDM-e) y Comercio Zonal (CZ); y así también se está proponiendo una vía de carácter Metropolitano siendo colectora, con un ancho vial de 40.00 ml.

[1] Artículo 1° - de la Ley N° 26856 – Ley de Playas.-

Las playas del litoral de la Republica son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

ii. Mediante Oficio N° 3383-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2021 (fojas 60), reiterado mediante Oficio N° 4037-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de septiembre del 2021 (fojas 47), se consultó a la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN, a fin que nos informe si la declaración de la iniciativa privada del “Programa Integral de Vivienda Santa María” presentada por la empresa La Venturosa S.A, respecto de un área de 108 278,22 m2 (representa el 15,87 % de “el predio”) se encuentra vigente. En atención a ello, mediante Oficio N° 35-2021/PROINVERSIÓN/DPP presentado el 15 de octubre del 2021 (S.I N° 26828-2021) (fojas 70), nos informa, entre otros, que la iniciativa privada se encuentra en trámite como consecuencia de lo ordenado por el Quinto Juzgado Especializado en lo Constitucional de Lima, en el proceso de amparo iniciado por la referida empresa. por lo que de la referida área no se puede realizar actos de disposición.

iii. Mediante Oficio N° 3384-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2021 (fojas 49), reiterado mediante Oficio N° 4041-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de septiembre del 2021 (fojas 55), se consultó al Juzgado Especializado del Quinto Juzgado Constitucional del Poder Judicial, sobre el estado actual del proceso judicial de Acción de Amparo, seguido por La Venturosa S.A. en contra la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN (Expediente N° 04043-2012-87-1801-JR-CI-05), respecto de un área de 108 278,22 m2; Encontrándose pendiente de respuesta, por lo que de conformidad con el artículo 98° de “el Reglamento”, se procede a continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta.

iv. Dichas consultas fueron comunicadas a “la administrada” mediante el Oficio N° 3405-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto del 2021 (fojas 56).

13. Que, por lo antes expuesto, mediante Oficio N° 0273-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero del 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 70), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio”, indicándole que deberá: i) excluir las áreas de 108 278,22 m2 (representa el 15,87 % de “el predio”), 105 337,60 m2 (representa el 15,45 % de “el predio”) y 2 913,34 m2 (representa el 1,89 % de “el predio”), que no pueden ser objeto de disposición, adecuándose el área a reformular, el Plan Conceptual o expediente de proyecto considerando la formalidad y requisitos establecidos en el artículo 153.4° de “el Reglamento”, concordante con el inciso 6.2.2. del numeral 6.2. de la “la Directiva”; y, ii) deberá acreditar que la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto cuenta con las facultades para solicitar la presente transferencia según su Reglamento de Organizaciones y Funciones – ROF; 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”.

14. Que, “el Oficio” fue notificado a través de la mesa de parte virtual de la página institucional de “la administrada” el 1 de febrero del 2022, conforme consta en el correo de acuse de recibido (fojas 104) razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 20.4 del artículo 20° 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 16 de febrero del 2022.

15. Que, mediante Oficio N° 051-2022-SUCAMEC-SN, presentado el 16 de febrero del 2022 (S.I N° 05045-2022) (fojas 106); “la administrada” dentro del plazo establecido en “el Oficio” solicita ampliación de plazo de noventa (90) días para levantar las observaciones realizadas, para lo cual adjunta el Informe N° 039-2022-SUCAMEC-OGPP emitido por la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto del 8 de febrero del 2022 (fojas 107). En atención a ello, de conformidad con el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.3.2. del artículo 6.3 de “la Directiva” esta Subdirección a través del Oficio N° 0439-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero del 2022 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 110) otorgó prórroga del plazo por 10 (diez) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, adicional al plazo inicialmente otorgado, para subsanar la observación formulada mediante “el Oficio”, siendo recibido por mesa de parte virtual el 22 de febrero

del 2022 (fojas 112), el cual venció el 9 de marzo del 2022.

16. Que, mediante Oficio N° 075-2022-SUCAMEC –SN, presentado el 1 de marzo del 2022 (S.I N° 06205-2022) (fojas 114), “la administrada” reitera su solicitud de ampliación de plazo de noventa (90) días para levantar las observaciones realizadas, para lo cual adjunta el Informe N° 062-2022-SUCAMEC-OGPP emitido por la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto del 23 de febrero del 2022 (fojas 116). En atención a ello, esta Subdirección a través del Oficio N° 518-2022/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo del 2022 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 119), le comunicó que en atención a su requerimiento señalado en el considerando precedente, esta Subdirección emitió “el Oficio 1”, a través del cual se le otorgó ampliar el plazo excepcionalmente y por única vez por un plazo adicional de diez (10) hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil de acuerdo a lo establecido en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.3.2. del artículo 6.3 de “la Directiva”, siendo notificado a través de la mesa de parte virtual de su página institucional el 22 de febrero del 2022, teniendo como fecha de vencimiento el 9 de marzo del 2022. Cabe precisar que, mediante el citado oficio, se le indicó además que no corresponde otorgar la ampliación de plazo de noventa (90) días.

17. Que, en tal contexto conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 121) “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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0193-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0205-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE CONTROL DE SERVICIOS DE SEGURIDAD, ARMAS, MUNICIONES Y EXPLOSIVOS DE USO CIVIL - SUCAMEC**, representada por el Jefe de la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto, Arcenio Orduña Paredes, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

CUARTO.- 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. 19.1.2.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario