SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 1270-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente Nº 1189-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCON,** en adelante "la administrada", representada por el secretario general, Julio Antonio Cornejo Pisconti**,** mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE PREDIOS PARA EJECUCIÓN DE PROYECTOS CON PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PRIVADO** de un predio de 78 994,46 m^2, ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en, 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 (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 340-2022-SG/MDA presentado el 07 noviembre del 2022 (S.I. N° 29814-2022), la Municipalidad Distrital de Ancón, representada por el secretario general, Julio Antonio Cornejo Pisconti (en adelante "la administrada"), solicita la Transferencia de Predios para Ejecución de Proyectos con Participación del Sector Privado de "el predio" para la iniciativa privada denominada "Urbanización Popular las Gerdenias de Ancón", (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: i) copia de Acuerdo de Concejo Nº 45-2022-MDA emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 3 al 26), ii) copia de acta de reunión del comité especial de promoción de la inversión privada (fojas 27 al 32); iii) copia de carta múltiple Nº 006-2021-MDA/CPIP en la que se remite el informe técnico de la urbanización popular las gardenias (fojas 33 al 51), iv) copia de carta múltiple Nº 005-2021-MDA/CPIP suscrita por el presidente de comité de promoción de inversión privada el ing. Deni Chipana Huacles (fojas 52 al 57), v) copia de carta Nº 001-2021-CLGA suscrita por María Fabiola Espino Ramos consorcio las gardenias de Ancón (fojas 58 al 59), vi) copia de informe Nº 001-2021-MDA/CPIP suscrita por el presidente de comité de promoción de inversión privada el ing. Deni Chipana Huacles (fojas 60 al 75), vii) iniciativa privada urbanización popular las gardenias Ancón-Lima, consorcio las gardenias de Ancón, tomo I (fojas 76 al 184), y, viii) estudio

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **7128Q98637**

técnico “Habilitación urbana AAHH Las Gardenias de Ancón II etapa , Ancón -Lima (fojas 185 al 280).

4. 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.

5. Que, el artículo 210° de “el Reglamento”, señala que las entidades pueden transferir predios estatales a favor de otras entidades, a título gratuito, para que sea destinado a la ejecución de proyectos con participación del sector privado en el marco de la legislación vigente, en cuyo caso la entidad promotora debe prever en el contrato de adjudicación que se otorgue en favor de particulares, las condiciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad prevista, concordado con el numeral 6.25 de la “la Directiva N°DIR-0006-2022-SBN”.

6. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100º, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de 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 Nº 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 189° 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud.

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

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01551-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 281 al 286) del 02 de diciembre de 2022, respectivamente; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “los predios”, lo siguiente:

i. Recae sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42588725 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y anotado con el CUS 26697.

ii. Recae sobre el área afectada en uso a favor del Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, en mérito a la Resolución Ministerial N° 098-90-VC-5600 de fecha 04.04.1990, área que fue modificada mediante Resolución N° 054-2013/SBNDGPE-SDAPE de fecha 29.05.2013.

iii. “El predio” es un terreno eriazo colindante a zona urbana, es de topografía plana, pendiente ligeramente inclinada y suelo arenoso. Se encuentra dentro de un área de mayor extensión cercada por palos y alambres, aparentemente bajo la administración del Ministerio de Defensa. En su interior se visualiza una caseta, un reservorio elevado, por su lado Oeste colinda con una lotización con una trama urbana bien definida por vías y manzanas; y por su lado Sureste se visualiza remoción de tierras producto de excavaciones pasadas. Análisis sustentado en Imagen Satelital de Google Earth.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **7128Q98637**

10. Que, en ese contexto y en atención a lo señalado en el item ii) del considerando precedente, si bien se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, este se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73° [1] de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3 [2] del artículo 3° de “el Reglamento”, razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

11. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Resolución N° 0141-2022/SBN-GG del 16 de diciembre del 2022, el Informe de Brigada N° 1278-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal Nº 1419-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PREDIOS PARA EJECUCIÓN DE PROYECTOS CON PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PRIVADO** formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCON**, representada por el secretario general, Julio Antonio Cornejo Pisconti, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TERCERO.- 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, comuníquese y publíquese.
P.O.I N° 19.1.2.4

Firmado digitalmente por: BUSTAMANTE GONZALEZ Paola Maria Eli FAU 20131057823 hard
Fecha: 22/12/2022 16:14:34-0500

PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por: MUÑOZ CHACON Juan Jose FAU 20131057823 hard
Fecha: 22/12/2022 15:41:35-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: SALINAS TRUJILLO Cinthia Isabel FAU 20131057823 hard
Fecha: 22/12/2022 15:42:51-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU 20131057823 hard
Fecha: 22/12/2022 15:56:05-0500

Profesional de la SDDI

[1] Artículo 73.-
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.

[2] 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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal. o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **7128Q98637**