

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0416-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 408-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN** representado por su alcalde Samuel Marcos Daza Taype, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un área de 445 321 m², ubicado a la altura del km. 44.5 de la Carretera Panamericana Norte 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 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 (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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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° 145-2023-A-MDA presentado el 20 de abril de 2023 (S.I. N° 09692-2023), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN** representado por su alcalde Samuel Marcos Daza Taype (en adelante "la Municipalidad") peticiona la transferencia interestatal respecto de "el predio" a fin de ejecutar el proyecto de vivienda social denominado "Las Gaviotas" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** proyecto de vivienda social "Las Gaviotas" del distrito de Ancón (fojas 4 al 9); **b)** memoria descriptiva (fojas 11); **c)** plano de ubicación (fojas 15); **d)** plano perimétrico (fojas 16); **e)** plano de lotización y trazado (fojas 17).

4. Que, el artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de dominio en el Estado 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.

7. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento”, establece que la solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas.

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 de éste; 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 100° 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° 00515-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril del 2023 (fojas 18 al 21), en el que se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se observa que pretende un área de 44.5321 ha – 445 321 m² , sin embargo presentó documentación técnica que corresponde a un área de 30.4 has - 304 727.10 m², en ese sentido, se procedió a reconstruir la poligonal de “el predio” de acuerdo a las coordenadas consignadas en el plano perimétrico (PP-01) con coordenadas UTM – Datum WGS84 – Zona 18S, verificando que encierra un área grafica de 304 745.91 m², sin embargo al contrastar el emplazamiento del mismo según memoria descriptiva y sus colindantes, se evidenció desplazamiento de la poligonal por deficiencias técnicas de las coordenadas consignadas en el plano perimétrico, procediendo a rectificar el desplazamiento según colindantes indicados en la documentación técnica, catastro físico e imagen satelital.
- ii. Se encuentra comprendido en (3) áreas con registro SINABIP según el detalle siguiente:

N°	CUS	Condición	De tipo	Titular	Afectación en uso	Superposición		Doc. Registral
						Área m ²	%	
1	26697	VIGENTE	ESTATAL	ESTADO	Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú	265199.23	87.02	P.E.: 42588725
2	41068	VIGENTE	ESTATAL	ESTADO	Cesión en Uso a favor de SEDAPAL	31849.12	10.45	P.E.: 12124234
3	92738	VIGENTE	ESTATAL	ESTADO	Cesión en Uso a favor de SEDAPAL	7697.56	2.53	P.E.: 12672547
ÁREA TOTAL						304745.91	100	-

- iii. Del asiento D00002, se advierte que mediante Resolución Directoral Nacional N° 1225/INC de fecha 13.12.2001 se declaró Patrimonio Cultural de la nación a la Zona Arqueológica “Necrópolis de Ancón” y mediante Resolución Directoral Nacional N° 1533/INC de fecha 10.11.2005 se aprobó el Plano Perimétrico N° PP-015-

INC_DREPH/DA/SDIC-2005 del monumento mencionado. Revisado el Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA2, se verifica que “el predio” se superpone en 13 054.92 m² (que representa el 4.28% “el predio”) con la Zona Arqueológica “Necrópolis de Ancón” en el CUS 26697.

- iv. “El predio” es de naturaleza eriaza, de topografía variada, de suelo arenoso, se encuentra cercado para el lado que colinda con la Carretera de Serpentin Pasamayo, en condición de parcialmente ocupado en tanto se superpone parcialmente con zona urbanizada en 4.28 % aproximado (para el lado sur oeste del predio). sustentado de la imagen satelital del Google Earth de fecha 31.05.2022 e imagen del Strew View de setiembre del 2014.

10. Que respecto al área de 13 054.92 m² (que representa el 4.28% “el predio”) en el asiento D00002 de la partida registral N° 42588725, se advierte que mediante Resolución Directoral Nacional N° 1225/INC de fecha 13.12.2001 se declaró Patrimonio Cultural de la nación a la Zona Arqueológica “Necrópolis de Ancón” y mediante Resolución Directoral Nacional N° 1533/INC de fecha 10.11.2005 se aprobó el Plano Perimétrico N° PP-015- INC_DREPH/DA/SDIC-2005, de conformidad con el artículo 21^o de la Constitución Política del Perú de 1993 y en el segundo párrafo del artículo 5^o de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación - Ley N° 28296 publica en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de 2004, constituyen bienes de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

11. Que, en virtud de lo expresado en el noveno considerando, se colige además que “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN, sobre el cual recaen actos de administración vigentes: afectación en uso a favor del Ministerio de Defensa - Marina de Guerra del Perú y cesión en uso a favor de SEDAPAL.

12. Que, lo antes expuesto constituye razón suficiente para declarar la improcedencia liminar de la solicitud de Transferencia predial interestatal, disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida la presente Resolución.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la Transferencia predial, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad”.

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° 430-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 490-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN** representado por su alcalde Samuel Marcos Daza Taype, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

¹ Patrimonio Cultural de la Nación

Artículo 21^o.- Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

² Artículo 5.- Bienes culturales no descubiertos Los bienes culturales integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, muebles o inmuebles no descubiertos, son de exclusiva propiedad del Estado. Aquellos que se encuentren en propiedad privada, conservan tal condición, sujetándose a las limitaciones y medidas señaladas en la presente Ley. Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles. La extracción, remoción no autorizada, comercialización, transferencia u ocultamiento de estos bienes, constituyen ilícitos penales.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida 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 y comuníquese

P.O.I. 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI