

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0554-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de junio del 2023

VISTO:

El expediente N° 1154-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**, mediante la cual peticona el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** establecida en el artículo 2° de la Resolución N° 514-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2016, a través de la cual se dispuso la transferencia predial a título gratuito del predio de 430 536.00 m², ubicado en las pampas denominadas "Piedras Gordas" con frente a la carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, e inscrito en la partida registral N° 12175517 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 41645 (en adelante "el predio") con la finalidad de que sea destinado a la ejecución del proyecto "Camposanto Jardines San Pedro"; y.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 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, por Resolución N° 514-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2016 (en adelante “la resolución”) se resolvió aprobar la transferencia predial a título gratuito de “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** (en adelante “la administrada”) para que sea destinado a la ejecución del proyecto “Camposanto Jardines San Pedro”, imponiéndosele como cargas en sus artículos segundo y tercero lo siguiente:

SEGUNDO. - “DISPONER que la MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA tiene el plazo de dos (02) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales y garantizar el financiamiento para su ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 33.3) del trigésimo segundo considerando de la presente resolución.

TERCERO. – DISPONER que la MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA destine el área transferida únicamente para la ejecución del proyecto “Camposanto Jardines San Pedro”, en caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.”

4. Que, es pertinente precisar que en el Asiento C00002 de la Partida Registral N° 12175517 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – sede Lima, obra inscrita el dominio y/o titularidad a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en tanto, las cláusulas de reversión señaladas en el considerando precedente obran anotadas en su Asiento D00003.
5. Que, mediante Oficio N° 268-2018-MML-GPIP presentado el 22 de agosto de 2018 (S.I. N° 31331-2018), “la administrada” remitió copia del expediente del Proyecto Camposanto Jardines de San Pedro con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo segundo de “la resolución” y, consecuentemente, proceder al levantamiento de la carga impuesta. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: a) Memoria Descriptiva – Arquitectura (fojas 3 al 9); b) Plano de Ubicación y Localización U-01 (fojas 10); c) Plano de Planteamiento General (fojas 11); d) Plano de Planteamiento General: Sector 01 y sector 02 (foja 12); e) Plano de Planteamiento General: Desarrollo en planta de caminos proyectados (fojas 13); f) Planos A-04, A-05, A-06, A-07, A-8, A-09, A-10, A-11, A-12, A-13, A-14 (fojas 14 al 24); g) Planos CA-01, D-01, D-02, D-03, D-04, D-05, Plano de Detalles de Mobiliarios Fijos en Cafetería y Comedor (fojas 25 al 31); h) Memoria Descriptiva – Seguridad (fojas 32 al 43); i) Planos de señalización de equipos de seguridad: módulo administrativo y portada de ingreso, módulo de servicios generales 01 y 02, de rutas de evacuación: módulo administrativo, módulo de servicios generales 01 y 02 (fojas 44 al 49); j) Memoria Descriptiva de Estructuras Camposanto Jardines de San Pedro (fojas 50 al 51); k) Memoria de Cálculo de Estructuras Camposanto Jardines de San Pedro (fojas 52 al 56); Especificaciones Técnicas Proyecto de Estructuras Camposanto Jardines de San Pedro (fojas 57 al 79); l) Planos E-01, E-02, E-03, E-04, E-05, E-06, E-07, E-08, E-09, E-10, E-11 (fojas 80 al 90); m) Memoria Descriptiva Instalaciones Eléctricas (fojas 91 al 105); n) Planos IE-01, IE-02, IE-03, IE-04, IE-05, IE-06, IE-07, IE-08, IE-09, IE-10, IE-11, IE-12, IE-13 (fojas 106 al 118); ñ) Memoria Descriptiva Instalaciones Sanitarias (fojas 119 al 139); o) Planos IS-01, IS-02, IS-03, IS-04, IS-05, IS-06, IS-07, IS-08, IS-09, IS-10, IS-11, IS-12, IS-13 (fojas 140 al 152); p) Plan Conceptual – Adaptaciones (fojas 185 al 204); q) Documentos que acreditan el financiamiento (fojas 205 al 209); r) Estudio Mecánica de Suelos (fojas 210 al 297); s) Carta de Compromiso de Inversión (fojas 298 al 299).
6. Que, el procedimiento de transferencia predial fue evaluado durante la vigencia del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, siendo que, en atención a la Primera Disposición Complementaria transitoria de “el Reglamento” corresponde su adecuación a las disposiciones que establece en el estado en que se encuentre. De igual forma, a la fecha se encuentra vigente la Directiva DIR-00006-2022/SBN, denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la Reversión de dominio de predios estatales”, aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN del 18 de enero de 2022 (en adelante, “la Directiva”), razón por la que de conformidad con lo dispuesto por la única disposición complementaria transitoria del mencionado dispositivo legal vigente, corresponde su aplicación a partir del día siguiente de su publicación, incluso respecto de los procedimientos en trámite, como el caso de autos.

7. Que, el levantamiento de carga se encuentra regulado en el artículo 216¹ de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.24² de “la Directiva” que señala que, en el caso que la transferencia se hubiera sustentado en un plan conceptual con la carga de presentar el expediente del proyecto de desarrollo o inversión, cumplida dicha condición, se levanta dicha carga en la resolución que establece el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado y se consigna como condición (carga) que la entidad adquirente cumpla con la ejecución del proyecto de acuerdo al cronograma fijado. Además, en caso de transferencias de predios estatales a favor de entidades a título gratuito para que sea destinado a la ejecución de proyectos con participación del sector privado, el levantamiento de la carga es dispuesta con resolución por la entidad transferente, a solicitud de la entidad promotora que adjudicó el predio al privado, adjuntando el contrato de adjudicación o concesión, en el cual se haya previsto las condiciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad, así como el asiento de inscripción registral del citado contrato en el Registro de Predios.
8. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1393-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2019 (fojas 312 al 313), concluye lo siguiente:

“(...)

4.1. *La administrada presenta un Expediente Técnico conteniendo el Proyecto Arquitectónico completo, que comprende los planos de arquitectura y planos de las demás especialidades, presentando además un Plan Conceptual con adaptaciones y un Plan Conceptual – Iniciativa Privada, con desarrollo muy similar. Asimismo, presenta Cuadro de Presupuesto y Cronogramas. Respecto al Cronograma de Avance de obras, se visualiza que arranca en agosto del 2018, con los trámites previos.*

4.2. *En lo que respecta al cumplimiento del Reglamento de la Ley N° 26298 (Ley de Cementerios y Servicios Funerarios), este estipula que para el funcionamiento de un cementerio se requiere Certificado de Habilitación, otorgado por el Ministerio de Salud, Licencia de Construcción otorgada por la Municipalidad correspondiente, y Autorización Sanitaria, otorgada por la Autoridad de Salud. En relación a ello “la administrada” no presenta ninguno de estos documentos.*

4.3. *Se observa discrepancia entre el nombre del proyecto aprobado por el Acuerdo de Concejo N° 320 de fecha 29 de setiembre de 2019 que entre otros aprueba la propuesta de Iniciativa Privada del Proyecto “Parques Ecológicos San Pedro de Ancón” que fuera aprobado en el Acuerdo de Concejo N° 026 del 28-01-2016, para luego adjudicar directamente el proyecto al proponente “Asociación Civil San Juan Bautista” y lo que dispone la Resolución N° 514-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17.08.16 que dice destinarlo (“el predio”), únicamente para la ejecución del proyecto “Camposanto Jardines San Pedro”.*

(...)”

¹ Artículo 216.- Levantamiento de cargas

216.1 En caso de transferencias de predios a entidades para ejecutar proyectos en forma directa, la carga se levanta cuando se verifique el cumplimiento del proyecto, subsistiendo la carga de la finalidad para la cual se ha destinado el predio, en caso se destine a fin público.

216.2 En caso de transferencias de predios estatales a favor de entidades a título gratuito para que sea destinado a la ejecución de proyectos con participación del sector privado, el levantamiento de la carga es dispuesta con resolución por la entidad transferente, a solicitud de la entidad promotora que adjudicó el predio al privado, sustentando las exigencias previstas en el artículo 210 del Reglamento y adjuntando el asiento de inscripción registral del contrato de adjudicación en el Registro de Predios.

² 6.24 Levantamiento de cargas

6.24.1 En el caso que la transferencia se hubiera sustentado en un plan conceptual con la carga de presentar el expediente del proyecto de desarrollo o inversión, cumplida dicha condición, se levanta dicha carga en la resolución que establece el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado y se consigna como condición (carga) que la entidad adquirente cumpla con la ejecución del proyecto de acuerdo al cronograma fijado.

En caso de transferencias de predios a favor de entidades para ejecutar proyectos en forma directa, la carga se levanta cuando se verifique el cumplimiento del proyecto.

En todos los casos en que el predio se destine a una finalidad pública subsiste la carga de la finalidad para la cual se ha destinado el predio.

En caso de transferencias de predios estatales a favor de entidades a título gratuito para que sea destinado a la ejecución de proyectos con participación del sector privado, el levantamiento de la carga es dispuesta con resolución por la entidad transferente, a solicitud de la entidad promotora que adjudicó el predio al privado, adjuntando el contrato de adjudicación o concesión, en el cual se haya previsto las condiciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad, así como el asiento de inscripción registral del citado contrato en el Registro de Predios, conforme a lo dispuesto por los artículos 210 y 216 del Reglamento.

El levantamiento de la carga es efectuado por la entidad transferente, salvo que dicha entidad hubiere facultado para tal efecto a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas, conforme a lo establecido por el artículo 209 del Reglamento.

En los casos bajo competencia de la SBN, el levantamiento de la carga es aprobado por la SDDI. Cuando el levantamiento de la carga está referido a la ejecución de proyectos, se requiere el informe previo de la SDS (*Modificación efectuada a “la Directiva” por resolución N° 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022).

9. Que, en ese sentido, se emitió el oficio N° 1554-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2022, (fojas 320 al 321), (en adelante “el Oficio 1”), en el que se precisó que “la resolución” fue notificada el 23 de agosto de 2016, mediante Notificación N° 01600-2016-SBN-SG-UTD, por lo que, el plazo para presentar el programa o proyecto vencía el 23 de agosto de 2018, siendo que el mismo fue presentado dentro del plazo legal establecido; asimismo, se señaló, entre otros, que la denominación del proyecto “Parques Ecológicos San Pedro de Ancón” señalada en el Acuerdo de Concejo N° 320 del 29 de septiembre de 2016, difiere con la señalada en “la resolución”; y, que se había advertido que en el asiento C00004 de la Partida Registral N° 12175517 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, se encuentra inscrita la transferencia a favor de la Asociación Civil San Juan Bautista (en adelante “el proponente”); por lo que, se le requiere a “la administrada” presentar la siguiente documentación: **i)** el expediente del proyecto “Parques Ecológicos San Pedro de Ancón” que diera mérito a la Declaración de interés; **ii)** la Declaración de Interés del proyecto “Parques Ecológicos San Pedro de Ancón”; **iii)** acreditar que realizó la distribución de ingresos dispuesta en el artículo 64 del derogado Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; **iv)** el contrato de adjudicación que se otorgó a favor de “el proponente”; **v)** acreditar que cuenta con las facultades necesarias para realizar el presente requerimiento o que el mismo se presente por el funcionario con facultades; y, **vi)** aclarar la denominación del proyecto. Para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del “Oficio 1”, para que subsane las observaciones advertidas, en virtud del numeral 6.3.2 de “la Directiva”, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de su solicitud.
10. Que, “el Oficio 1” fue notificado el 12 de mayo de 2022 a la mesa de partes virtual de “la administrada”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 322); razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el subnumeral 20.1.2 del numeral 20.1 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, vencía el 26 de mayo de 2022.
11. Que, mediante Oficio N° D000225-2022-MML-GPIP presentado el 26 de mayo de 2022 (S.I N° 13922-2022), (fojas 323 al 324), dentro del plazo otorgado, “la administrada” pretende subsanar las observaciones formuladas, precisando que adjunta los siguientes documentos: **i)** Escaneado el expediente Iniciativa Privada “Parques Ecológicos San Pedro de Ancón”; **ii)** Expediente de Levantamiento de observaciones realizadas al Proyecto “Parques Ecológicos San Pedro de Ancón”; **iii)** Acuerdo de Concejo N° 026 de fecha 28 de enero del año 2016; **iv)** Acuerdo de Concejo N° 320 de fecha 29 de setiembre del 2016; **v)** Acuerdo de Concejo N° 75 de fecha 11 de febrero del 2021; y, **vi)** Versión Digital del Contrato de Inversión Privada con Transferencia de Activos Parques Ecológicos San Pedro de Ancón; asimismo, señala que dichos documentos son remitidos y podrán descargarse mediante el siguiente enlace: https://drive.google.com/drive/folders/1NtPyEM8dWmRb8cjaLDbmht-_tnoKRANK?usp=sharing.
12. Que, de lo señalado en el precedente considerando esta Subdirección advirtió que los documentos que menciona como adjuntos no se pueden visualizar ni descargar del enlace consignado en su solicitud, por cuanto no se cuenta con los permisos de acceso solicitados; es así que, mediante Oficio N° 04301-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2022 (foja 325) (en adelante “el Oficio 2”), notificado el mismo día a la casilla electrónica de “la administrada” (foja 326), se le solicitó remitir los anexos antes mencionados para lo cual se le otorgó el plazo de dos (2) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación, de conformidad al numeral 136.6³ del artículo 136 del “TUO de la Ley N° 27444”.

³ **136.6** En caso de procedimientos administrativos que se inicien a través de medio electrónico, que no acompañen los recaudos correspondientes o adolezcan de otro defecto u omisión formal previstos en el TUPA que no puedan ser subsanados de oficio, la autoridad competente requiere la subsanación por el mismo medio, en un solo acto y por única vez en el plazo máximo de dos (2) días hábiles.

Corresponde al administrado presentar la información para subsanar el defecto u omisión en un plazo máximo de dos (2) días hábiles siguientes de efectuado el requerimiento de la autoridad competente. Mientras esté pendiente dicha subsanación son aplicables las reglas establecidas en los numerales 136.3.1 y 136.3.2. De no subsanarse oportunamente lo requerido resulta de aplicación lo dispuesto en el numeral 136.4.

13. Que, mediante Memorándum N° 1753-2023/SBN-DGPE-SDDI del 08 de mayo de 2023 (foja 327) se le requirió a la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia informar si “la administrada” ha presentado documentación alguna con la cual pretenda subsanar lo requerido mediante “el Oficio 2”, siendo que, mediante Memorándum N° 00748-2023/SBN-GG-UTD del 09 de mayo de 2023 (foja 348), dicha Unidad informa que realizó la búsqueda de la información solicitada en el Sistema Integrado Documentario – SID, tomando en consideración como rango de fecha desde el 28 de octubre de 2022 hasta el 09 de mayo de 2023, obteniéndose como resultado que no se ha identificado documentación que se haya ingresado con referencia al presente procedimiento.
14. Que, de lo señalado en el precedente considerando, ha quedado determinado que “la administrada” no ha cumplido con subsanar dentro del plazo otorgado las observaciones formuladas en “el Oficio 2” y, consecuentemente, tampoco con las observaciones formuladas en “el Oficio 1”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en este último; debiéndose declarar por tanto la inadmisibilidad del requerimiento de levantamiento de carga y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.
15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de conformidad con lo señalado en el artículo 54 del “ROF de la SBN”.

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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales” aprobada con Resolución N° 0009-2022/SBN del 18 de enero de 2022, e Informe Técnico Legal N° 0636-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de junio de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **LEVANTAMIENTO DE CARGA** presentada por la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. – **COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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
POI N° 18.1.2

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI