



## **RESOLUCIÓN N° 0741-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de agosto del 2023

### **VISTO:**

El Expediente N° 083-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN**, representado por el entonces alcalde Sr. Samuel Marcos Daza Taype, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un predio de 68 336,71 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del km. 47,80 de la Carretera Panamericana Norte – Pasamayo 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 51° y 52° 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° 204-2022-A-MDA, presentado el 16 de diciembre de 2022 (S.I. N° 33885-2022), con el cual la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN**, representado por el entonces alcalde Sr. Samuel Marcos Daza Taype (en adelante “la Municipalidad”) solicitó la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de “el predio” con la finalidad de desarrollar Programas Municipales de Vivienda aprobado con Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento de PROMUVI”). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Plan Conceptual o Idea de Proyecto “PRO-VIVIENDA MARBELLA” (fojas 2); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral, con Publicidad N° 5998461 del 29.09.2022, emitida por SUNARP (fojas 4); **c)** Memoria Descriptiva, Plano de Ubicación UL-01 y Plano de Perimétrico PP-01(fojas 7); **d)** Acuerdo de Concejo N° 70-2022-MDA emitido por “la Municipalidad” del 15.11.2022 (fojas 10); **e)** Informe N° 938-2022-MDA/GDU/SGPUOPYC de fecha 30.11.2022 (fojas 12); **f)** Informe N° 450-2022-GAJ/MDA de fecha 09.11.2022 (fojas 16); y, **d)** Informa N° 313-022/MDA-GDU de fecha 07.06.2022 (fojas 20).

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 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, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

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 100°, 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 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, 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 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

8. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada Ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, de actos de disposición, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, 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 que exige el procedimiento de transferencia de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0115-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 01 de febrero de 2023; concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

i) “La Municipalidad” presentó documentación técnica que corresponde a un área de 338 375,00 m<sup>2</sup>, que difiere de lo consignado en su solicitud (área de 68 336,71 m<sup>2</sup>).

ii) Asimismo, al reconstruir la poligonal se verificó que encierra un área de 338 375,00 m<sup>2</sup> y se encuentra ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, información técnica que será utilizada para la presente evaluación técnica, en ese sentido se ha podido advertir que

recae parcialmente sobre cinco (5) ámbitos de mayor inscripción registral del Registro de Predios de Lima, según se detalla a continuación:

CUS	Partida	Denominación	Titular	Área (m <sup>2</sup> )	%
92734	12605827	Área Remanente 1	El Estado	20 879,05	6,17
92746	13272167 (Título pendiente: Acumulación - año 2022)	Parcela IMAP	Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú	40 203,68	11,88
92739	12605825 (Título pendiente: Acumulación - año 2022)	Parcela IMAP	Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú	234 166,65	69,20
171320	14987493	Predio del Estado	Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	25 382,20	7,50
141198 (Registro Empresarial)	14695685	Planta de Tratamiento de Aguas Residuales - PTAR Ancón	Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL	17 743,42	5,24
<b>Total</b>				<b>338 375,03</b>	<b>100</b>

iii) Se superpone parcialmente (área de 20 879,05 m<sup>2</sup>) con el área afectada en uso a favor del Ministerio de Marina, en mérito a la Resolución Suprema N° 322-73-VIDB del 19.07.1973 para la Ampliación del Cuartel de Infantería de Marina, inscrita en la partida registral N° 12605827 (CUS 92734).

iv) Excluida las áreas no inscritas a favor del Estado y afectados en uso, queda un “área disponible” de 25 382,20 m<sup>2</sup> (representa el 7,50 % de “el predio”).

v) “El área disponible” se superpone con el área incorporada al Portafolio de Predios del Estado con Código de Portafolio N° 229-2022, hasta el nivel de titularidad, asociado al CUS 171320.

vi) Consultada las bases gráficas de Solicitudes de Ingreso en el portal del JMAP y Geocatastro, se verifica que el “área disponible” se superpone con la solicitud N°13794-2023 cuyo estado actual es en Tramite.

vii) El “área disponible” recae sobre zonificación asignada como Otros Usos (OU) (Estación Naval Ancón D.S. N° 28-2.12.60 / R.S. N° 322-73-IV-08-19.07.73), según el Plano de Zonificación del distrito de Ancón aprobado mediante Ordenanza N° 1018-MML del 26.04.07 y publicada el 11.07.07, modificado por O.M. 2103-MML publicado el 03.06.2018.

viii) El “área disponible” es un terreno eriazo de topografía plana, ubicado en zona de expansión urbana, colindante a la Planta de Tratamiento de Aguas (PTAR) Ancón (lado Oeste). Se encuentra totalmente desocupado sin construcciones en su interior ni delimitación alguna y sin acceso directo a una vía habilitada. Análisis sustentado en Imagen Satelital de Google Earth.

12. Que, mediante escrito presentado el 30 de mayo del 2022 (S.I. N° 13795-2023) (fojas 27), la Asociación Pro Vivienda Marbella, representada por su presidente Julio Alberto Veliz Bautista, solicita información actualizada sobre la solicitud de transferencia tramitada en el presente expediente para lo cual adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de la S.I. N° 33885-2022; y, **b)** Acuerdo de Concejo N° 70-2022-MDA emitido por “la Municipalidad” del 15.11.2022.

13. Que, respecto, a las áreas de 40 203,68 m<sup>2</sup> (11,88 % de “el predio”), el área de 234 166,65 m<sup>2</sup> (69,20 % de “el predio”), el área de 17 743,42 m<sup>2</sup> (5,24 % de “el predio”), ha quedado demostrado que no se encuentran inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual no puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en el décimo primer considerando de la presente resolución; por lo que la solicitud de venta directa deviene en improcedente; motivos por el cual, dicha área no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

14. Que, por otro lado, respecto del área de 20 879,05 m<sup>2</sup> (6.17 % de “el predio”) 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 Marina, 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<sup>1</sup> de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3<sup>2</sup> del artículo 3° de “el Reglamento”, razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

15. Que, en ese sentido, ha quedado determinado que el área de 25 382,20 m<sup>2</sup> (representa el 7,50 % de “el predio”) constituye un bien de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición en virtud de “la Directiva”.

16. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 02961-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de julio de 2023 (en adelante “el Oficio”), requiriéndole a “la Municipalidad” lo siguiente: **i)** deberá reformular su pedido solicitando únicamente el “área disponible”, solicitando expresamente la Reserva del “área disponible”; **ii)** deberá de presentar el Acuerdo de Concejo que autoriza expresamente al alcalde a solicitar la reserva del predio y la posterior transferencia a favor de la municipalidad para promover un PROMUVI, en virtud del artículo 8° del Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda, aprobado Decreto Supremo N° 014-2020-VVIENDA; **iii)** deberá de presentar el Plan Conceptual del PROMUVI que debe señalar, como mínimo, el área de predio, el número estimado de beneficiarios y el cronograma preliminar de desarrollo del PROMUVI, acompañado de los planos perimétrico y de ubicación, así como la memoria descriptiva respectiva, en virtud del artículo 8° del Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda, aprobado Decreto Supremo N° 014-2020-VVIENDA; y, **iv)** deberá adjuntar, el acuerdo de concejo emitido por la municipalidad provincial correspondiente, mediante el cual le delega facultades a su comuna para realizar el programa de vivienda municipal, de conformidad con el numeral 2.2 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades; otorgándosele para ello el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de un (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 numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

17. Que, “el Oficio” fue notificado el 11 de julio de 2023, a través de la Mesa de Partes de “la Municipalidad”, conforme consta en el cargo de recepción; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.1.1 del numeral 20.1 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS<sup>3</sup> (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, venció el 26 de julio de 2023.

18. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “la Municipalidad” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo declarar inadmisibles su pedido de transferencia predial 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, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> **Artículo 20. Modalidades de notificación**

20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:

20.1.1 Notificación personal al administrado interesado o afectado por el acto, en su domicilio.

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 aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00751-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0836-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCON**, representado por el entonces alcalde Sr. Samuel Marcos Daza Taype, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I. N° 18.1.2.4

**PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ**  
**Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**