

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0785-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° 588-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN**, representada por su alcalde Samuel Marcos Daza Taype, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un área de 11,99 ha (119 911,24 m²), ubicado en la margen izquierda de la Carretera PE-1N, a la altura del km 60+000, sentido Sur-Norte de la Autopista Variante de 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 51º y 52º 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° 182-2023-A-MDA presentado el 12 de junio del 2023 (S.I N° 15088-2023), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN**, representada por su alcalde Samuel Marcos Daza Taype (en adelante "la administrada"), peticiona la transferencia interestatal de "el predio" para la ejecución del proyecto denominado "Vivero Municipal Ancón" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** proyecto denominado "Vivero Municipal Ancón" (fojas 5); **b)** memoria descriptiva (fojas 9); y, **c)** plano de ubicación (fojas 14); y, **d)** plano perimétrico (fojas 15).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del 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 de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

5. 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.

6. 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”.

7. 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”)

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

9. 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 inadmisibles la solicitud.

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, 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0754-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023 (fojas 17), en el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) La entidad presentó el Plano de Perimétrico PP-01 con coordenadas UTM en DATUM WGS84 – Zona 18S, lo que permitió la reconstrucción de la poligonal de “el predio”, obteniéndose un área gráfica de 119 911,28 m², que difiere de lo consignado en el documento de la referencia (área de 119 911,24 m²), por lo que se informa que la evaluación técnica se realizará con el área gráfica resultante. Asimismo, contrastada la ubicación indicada en la documentación técnica con la ubicación de la poligonal reconstruida, ésta última se visualiza desplazada aproximadamente 150 metros hacia el Suroeste de su ubicación real, por lo que se alineó de manera referencial.
- ii) Recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11787719 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS 39787.
- iii) De la búsqueda en el JMAP y el visor Geocatastro con que cuenta esta Superintendencia, se verificó que “el predio” superpone parcialmente en aproximadamente 109 164,29 m² que representa el 91,04% de su área total con el proceso judicial de Legajo N° 434-2019 (Exp. Judicial 00068-2019), de materia legal de Prescripción Adquisitiva, en estado no concluido.
- iv) “El predio” se encuentra dentro del ámbito del Plan Vial Metropolitano, por lo que se realizó la consulta al geoportal de Planos del Sistema Vial Intermodal y Secciones Viales Normativas del Instituto Metropolitano de Planificación – IMP, donde se verifica que colinda por su lado Este con la Carretera Panamericana Norte (Variante Pasamayo), cuya sección vial normativa es de 120 metros (60 metros a cada lado del eje), según Ordenanza N° 2103-MML de fecha 03.05.2018, que aprueba la Propuesta de Organización de Organización y Estructuración Físico-Espacial de las Pampas de Ancón y Piedras Gordas en el distrito de Ancón. Al respecto, se advierte que el referido tramo de la carretera se visualiza desplazado en dicho geoportal, en consecuencia, se procedió a reubicar el eje de vía según realidad física, considerando además la ubicación referencial de “el predio”, se ha determinado una afectación aproximada de 1 715,30 m², que representa el 1,43 % de su área total.
- v) Se consultó el geoportal web del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico (INGEMMET) – GEOCATMIN, donde se visualiza que “el predio” se superpone parcialmente en aproximadamente 68 786,52 m², que representa el 57,36% de su área total, con el derecho minero denominado VARIANTE P (Código 010471707), titulado a favor de la Compañía Minera Las Camelias S.A.
- vi) Recae fuera del ámbito de aplicación del Plano de Zonificación del distrito de Ancón aprobado mediante Ordenanza N° 1018-MML del 26.04.07 publicada el 11.07.07, actualizado mediante Ordenanza N° 2103-MML del 31.05.18 publicada el 03.06.18, por lo que no cuenta con zonificación asignada.
- vii) “El predio” es un terreno erizado ubicado en zona extra urbana, de topografía variable y suelo de textura arenosa. Colinda por su lado Oeste con un acantilado y por su lado Este con parte de un muro perimétrico de mayor longitud. Se visualiza desocupado, sin embargo, en su interior se visualizan pequeños módulos dispersos, áreas cercadas y parcialmente cercadas, asimismo, se visualizan vías de circulación. Análisis sustentado en imágenes de Google Earth.

12. Que, por lo antes expuesto “el predio” se ve afectado en aproximadamente 1.43% (1 715,30 m²), por la sección vial de la Carretera Panamericana Norte (Variante Pasamayo), aprobada mediante Ordenanza N° 2103-MML de fecha 03.05.2018, que aprueba la Propuesta de Organización de Organización y Estructuración Físico-Espacial de las Pampas de Ancón y Piedras Gordas en el distrito de Ancón; por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, motivo por el cual la referida área no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”².

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 **2. 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 al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal;

13. Que, en ese contexto mediante Oficio N° 2963-2023/SBN-DGPE-SDDI de 4 de julio del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 22), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio”, requiriéndose lo siguiente: **i)** deberá indicar si reformula su solicitud de transferencia interestatal respecto del área de 118 195,98 m², la cual es producto de la exclusión del área que se superpone con vía; **ii)** presentar, el Plan Conceptual considerando la formalidad y requisitos establecidos en el artículo 153.4° de “el Reglamento” y el Acuerdo de Concejo Municipal, considerando que debe ser sobre el área posible de transferir es decir sobre predio de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; y, **iv)** deberá indicar el sustento legal que acredite que cuenta con facultades y competencia para ejecutar el proyecto denominado “Vivero Municipal Ancón”; 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 Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

14. Que, “el Oficio” fue notificado a través de la mesa de parte virtual de “la administrada” el 5 de julio del 2023 (Código de solicitud N° oy8hkd8dx), conforme consta en el cargo, razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3³ del artículo 21° 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 20 de julio del 2023.

15. Que, mediante Memorandum N° 02725-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio del 2023 (fojas 27), se solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, sobre el estado actual del proceso judicial de Legajo N° 434-2019 (Exp. Judicial 00068-2019), de materia legal de Prescripción Adquisitiva, en estado no concluido. En atención a ello, mediante Memorandum N° 1579-2023/SBN-PP del 14 de julio del 2023 (fojas 30), nos informó que: *“mediante Res N° 19 de fecha 11.07.23 se advierte que el presente proceso fue retribuido al Juzgado Civil Transitorio del Juzgado Civil, asimismo se encuentra pendiente de resolver reconsideración de honorarios profesional de peritos judicial y nulidad, motivo por el cual, PONGASE los autos a despacho para resolver”*, encontrándose en la etapa postularia.

16. Que, mediante Oficio N° 265-2023-A-MDA, presentado el 19 de julio del 2023 (S.I N° 18940-2023) (fojas 35), “la administrada” dentro de plazo solicita ampliación de plazo hasta de 15 días adicionales, a fin de subsanar las observaciones señaladas a través de “el Oficio”. 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° 3235-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio del 2023 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 37), otorgo por única vez prórroga del plazo por diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día adicional al plazo inicialmente otorgado, para subsanar las observaciones formuladas mediante “el Oficio”, siendo recibida en la mesa de parte virtual de “la administrada” el 21 de julio del 2023; por lo que el plazo venció el 9 de agosto del 2023.

17. Que, mediante Oficio N° 302-2023-A-MDA, presentado el 7 de agosto del 2023 (S.I N° 20652-2023) (fojas 40), “la administrada” solicita se amplié el plazo por diez (10) hábiles adicionales, para completar la información solicitada. En atención a ello, mediante Oficio N° 3577-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto del 2023 (fojas 42) notificado en la misma fecha a través de su mesa de partes virtual, se le informó que en atención a su requerimiento de

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.

³ **Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal:** **21.3:** “En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado”.

ampliación de plazo presentado el 19 de julio del 2023 (S.I N° 18940-2023) esta Subdirección emitió “el Oficio 1”, a través del cual se le comunicó que de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.3.2 del artículo 6.3 de “la Directiva” se le ampliaba por única vez el plazo otorgado para subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio”; por lo que, no es posible otorgar por segunda vez la ampliación de plazo por diez (10) días hábiles adicionales.

18. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “la administrada” no cumplió con subsanar el íntegro de 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 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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 0781-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0883-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN**, representada por su alcalde Samuel Marcos Daza Taype, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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. 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI