

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0890-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de septiembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 623-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN**, representada por su alcalde Sr. Samuel Marcos Daza Taype, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL** respecto de un área de 2 643,39 m<sup>2</sup>, ubicado en la margen izquierda de la Carretera PE-1N, a la altura del km. 47+655 sentido Sur-Norte de la Autopista Variante de Pasamayo, 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 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 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° N° 205-2023-A-MDA presentado el 10 de junio del 2023 (S.I N° 14968-2023), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN** representada por su alcalde Sr. Samuel Marcos Daza Taype, (en adelante “la Municipalidad”), peticiona la transferencia de “el predio” manifestando que se va a ejecutar la construcción del proyecto “Depósito Municipal Vehicular LA VARIANTE”, depósito con carácter municipal con la finalidad de ordenar, fiscalizar un tránsito fluido y un transporte digno con calidad para la población Anconera (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Proyecto “Depósito Municipal Vehicular La Variante” sellado y suscrito por el profesional Freud Edison Meza Huar, con código

C.I.P N° 81714, con logotipo de la Municipalidad distrital de Ancón del 22 de mayo de 2023 (fojas 4); **b)** memoria descriptiva, con ubicación, colindancias, área métrica, perímetro y cuadro de coordenadas de sistema UTM DATUM WGS84 suscrito por el profesional Freud Edison Meza Huar, con código C.I.P N° 81714 de mayo de 2023 (fojas 8); **c)** Plano - Lamina PU-01, con ubicación, colindancias y área métrica suscrito por el profesional Freud Edison Meza Huar, con código C.I.P N° 81714 de junio 2023 (fojas 12); **d)** a Plano - Lamina PP-01, con ubicación, colindancias, perímetro, área métrica y cuadro de coordenadas de sistema UTM DATUM WGS84 suscrito por el profesional Freud Edison Meza Huar, con código C.I.P N° 81714 de junio 2023 (fojas 13); y **e)** Plano - Lamina PD-01, con ubicación suscrito por el profesional Freud Edison Meza Huar, con código C.I.P N° 81714 del junio 2023 (fojas 14).

**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 de 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-0006-2022-SBN”.

**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, es decir, 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, la documentación técnica adjunta presentada por “la Municipalidad” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00757-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023 (fojas 15), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i)** Recae totalmente sobre un polígono matriz inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 13534125 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 93563.
- ii)** Se superpone con un (01) Proceso Judicial de N° de Legajo 201-2015, siendo el demandante la Asociación Pro Vivienda Villas de Ancón, el demandado la SBN, de proceso judicial Civil, de materia legal de Prescripción Adquisitiva, en estado No Concluido.

- iii) Se superpone con un (01) polígono incorporado al portafolio de código 43- 2021.
- iv) “La municipalidad” ha presentado el Proyecto “Depósito Municipal Vehicular LA VARIANTE”, considerado como plan conceptual, el cual no contiene cronograma preliminar, presupuesto ni la forma de financiamiento.
- v) “La municipalidad” no presentó acuerdo de consejo en la que se aprueba el pedido de transferencia del predio de 2 643.39 m<sup>2</sup> para el Proyecto “Depósito Municipal Vehicular LA VARIANTE”.
- vi) De la visualización de las imágenes satelitales de Google Earth de fecha 15.04.2023 y de la App Street View de fecha de marzo de 2014, se advierte que “el predio” se ubica en zona urbana de carácter residencial - industrial, en una zona peri urbana, de topografía plana y con múltiples edificaciones consolidadas y en proceso de consolidación, a unos 130 metros de la Panamericana Norte (PE-1N), verificando que cuenta con un cerco perimétrico de ladrillo con portón metálico, en su interior se visualiza la existencia de una edificación de segundo piso que ocupa el 2% sin confirmar su uso específico, el resto del área se encuentra desocupado en un aproximado de 98% de su área total.
- vii) Presenta la zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM), de acuerdo con el Plano de Zonificación de Ancón, aprobado por Ordenanza Municipal N° 1018- MML de fecha 26.04.2007 y publicada el 11.07.2007.

10. Que, de acuerdo a lo determinado en el ítem ii), esta Subdirección, mediante Memorando N° 02718-2023/SBN-DGPE-SDDI del 07 de julio de 2023 (fojas 23), solicitó a la Procuraduría Pública – PP de esta Superintendencia que informe sobre el estado actual del proceso contenido en el Legajo N° 201-2015 (Expediente judicial N° 06928-2015-0-1801-JR-CI-26), sobre materia de prescripción adquisitiva de dominio, interpuesta por la Asociación Pro Vivienda Villas de Ancón contra esta Superintendencia. En atención a ello, la Procuraduría Pública atiende el requerimiento mediante Memorando N° 01536-2023/SBN-PP del 11 de julio de 2023, señalando, entre otros, que el proceso contenido en el citado legajo N° 063-2014 se encuentra en etapa probatoria, el demandante absolvió los medios probatorios extemporáneos, aún pendiente de ser proveído, además, no se ha llevado a cabo la Inspección Judicial; por lo tanto, en estado no concluido.

11. Que, en tal contexto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante el cual “la municipalidad” pretende acreditar el cumplimiento de los requisitos formales del procedimiento de transferencia interestatal, advirtiéndose que adjunta:

- Se presentó el Expediente del Proyecto de Inversión el cual se denomina: “Depósito Municipal Vehicular LA VARIANTE” sin embargo, no contiene denominación, descripción, finalidad, alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento.
- No ha adjuntado acuerdo de consejo en la que se aprueba el pedido de transferencia para el Proyecto “Depósito Municipal Vehicular LA VARIANTE”.

12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 03185-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2023 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 26), requirió a “la Municipalidad” subsane lo siguiente:

- i) Presentar **el expediente del proyecto**, aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento; o **el plan conceptual**, visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y

número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento.

ii) Presentar el acuerdo de consejo.

iii) Por otra parte, se informa a “la Municipalidad” lo siguiente:

- a) La existencia de un Proceso Judicial de acuerdo a lo señalado en el considerando 10, en virtud del artículo 95° literal 95.1. de “el Reglamento”.
- b) De subsanarse las observaciones planteadas, esta Subdirección en la etapa de calificación sustantiva efectuará la inspección del predio a efectos de verificar la situación física, existencia de ocupantes, edificaciones y demás características físicas relevantes de “el predio”.

Para subsanar las observaciones advertidas se le otorgó un plazo de diez (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 1”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

**13.** Que, es preciso señalar que “el Oficio 1”, fue notificado el 21 de julio del 2023, a través de la mesa de partes virtual de “la Municipalidad”, según consta en el cargo de notificación (fojas 28); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 21.1 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el 10 de agosto del 2023.

**14.** Que, mediante Oficio N° 296-2023-A-MDA presentado el 04 de agosto (S.I. N° 20515-2023), es decir, dentro del plazo señalado, “la Municipalidad” solicita ampliación de plazo de quince (15) días hábiles a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1”, en ese sentido mediante Oficio N° 03608-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2023 (en adelante “el Oficio 2”), esta Subdirección resuelve ampliar el plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponer el archivo correspondiente, quedando expedito su derecho para presentar nuevamente su solicitud.

**15.** Que, corresponde señalar que “el Oficio 2”, fue notificado el 21 de agosto del 2023, a través de la mesa de partes virtual de “la Municipalidad”, según consta en el cargo de notificación (fojas 32); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 21.1 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida **venció el 06 de agosto del 2023.**

**16.** 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 1” en el plazo otorgado en el “Oficio 2”; 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 procedimiento una vez consentida esta Resolución.

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° 820-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 992-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN** representada por su alcalde Sr. 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](http://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**