

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0972-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 613-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCON**, representada por el alcalde Samuel Marcos Daza Taype, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del predio de 421 339.66 m², ubicado al margen izquierdo de la Carretera PE-1N, a la altura del km 60.00 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 (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, aprobado mediante la 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 183-2023-A-MDA (S.I. N° 13393-2023), presentado el 26 de mayo de 2023, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCON**, representada por el alcalde Samuel Marcos Daza Taype (en adelante “la Administrada”), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de “el predio”, con la finalidad de ejecutar el Proyecto “Cementerio Municipal San Pedro de Ancón” (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Resumen del Proyecto “Cementerio Municipal San Pedro de Ancón” (fojas 3 al 6); y, **b)** Documentación técnica firmada por el Ingeniero Freud Edison Meza Hijar CIP 81714 (fojas 7 al 10).

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, 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, de acuerdo a los artículos 207° y 208 de “el Reglamento”, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema, y puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias.

7. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional con funciones transferencias o la SBN, según sea el caso; de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 100° y los numerales 213.3 y 213.4 del artículo 212° de “el Reglamento”, y en la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales” aprobada mediante Resolución N° 0006-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN”).

8. Que, es preciso indicar que según el artículo 3° de la Ley N° 26298, Ley de Cementerios y servicios funerarios, los Cementerios podrán ser públicos y privados, correspondiendo al Estado, a través de la entidad competente, la construcción, habilitación, conservación y administración de los mismos. Asimismo, señala que corresponde a las personas jurídicas, nacionales y extranjeras, la ejecución de obras de infraestructura de cementerios, la conservación y administración de los locales y la prestación de los servicios funerarios autorizados. Siendo, las Municipalidades Provinciales y Distritales quienes controlarán su funcionamiento.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que 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”.

10. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la SBN, evaluó la documentación técnica presentada por “la Administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00753-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023 (fojas 11 al 16), con los cuales se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. “El predio” recae en su totalidad en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11787719 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con el Código Único SINABIP - CUS N° 39787.
- ii. De la consulta al Geo portal de las Lomas de Lima - GELOMAS, se advierte que “el predio” no se superpone con la Cobertura Vegetal denominada Las Lomas de Ancón que forma parte del “Área de Conservación Regional “Sistema de Lomas de Lima”, aprobada mediante Decreto Supremo N°011-2019 – MINAM de fecha 06.12.2019.
- iii. De la consulta en el Sistema Geológico Catastral Minero – Geocatmin (Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET), se visualiza que “el predio” se superpone según cuadro:

NOMBRE	CÓDIGO	SUSTANCIA	SITUACIÓN	TITULAR	SUPERPOSICIÓN M2-%
VARIANTE P	010471707	NO METÁLICA	VIGENTE	COMPAÑIA MINERA LAS CAMELIAS S. A	988.89 - 0.23%
ARENERA LOS TRES TIGRES II	010140509	NO METÁLICA	VIGENTE	ARCADIO APOLINARIO TALUCHE	375532.68 – 89.13

- iv. De la consulta al Geoportal de Planos del Sistema Vial Intermodal y Secciones Viales Normativas 1 del Instituto Metropolitano de Planificación – IMP, donde se verifica que colinda por su lado Este con la Carretera Panamericana Norte (Variante Pasamayo), 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 11 260,24 m², que representa el 2.67 % de su área total.
- v. De la consulta al visor del Portafolio Inmobiliario del Estado, “el predio” se superpone con 09 predios que han sido incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado, en situación vigente y sin propuesta de venta por subasta pública, según detalle:

CÓDIGO DE ACTO	CODIGO DE PORTAFOLIO	SUPERPOSICION	ACTO RECOMENDADO
39787-00014	42-2021	1759.49 –%0.42	Venta por Subasta Pública
39787-00015	49-2021	144743.58–34.35%	Venta por Subasta Pública
39787-00016	47-2021	112331.49–26.66%	Venta por Subasta Pública
39787-00017	50-2021	717.65–0.17%	Venta por Subasta Pública
39787-00018	48-2021	1156.61–0.27%	Venta por Subasta Pública
39787-00019	1662-2020	153503.68–36.43%	Venta por Subasta Pública
39787-00020	56-2021	6.01 –0.01%	Venta por Subasta Pública
39787-00022	57-2021	816.25–0.19%	Venta por Subasta Pública
39787-00024	58-2021	710.53 – 0.17%	Venta por Subasta Pública

- vi. De la visualización de las imágenes satelitales de Google Earth más recientes de 2023, se verifica que se trata de un terreno eriazo con características físicas propias de zona costera húmeda, con topografía ligeramente escarpada, no se advierte delimitación física que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros. En su interior se observa una lotización, alguno de los lotes se encuentra cercados en un 5.65%, otros parcialmente, sin embargo, la mayoría no cuenta con delimitación, estas se aprecian ocupados al menos por un módulo de vivienda en su interior, también se observa que se encuentran dividas por vías de circulación, concluyendo que el predio se encuentra parcialmente ocupado.
- vii. De la revisión del legajo digital del CUS N° 39787, se advierte la Ficha Técnica N° 0645-2021/SBN-DGPE-SDS de la inspección de fecha 11.11.2021, en el cual se concluye lo siguiente: “Durante la inspección se identificaron sobre el predio inspeccionado 5 áreas, una de ellas denominada “el área 4”, se encuentra ocupado con diversos cercos parciales de bloquetas de concreto y/o muros de concreto prefabricado, algunos en proceso de construcción, así como edificaciones de ladrillo-cemento y de madera, pocas con techo de calamina y/o Eternit; todas en aparente estado de abandono y sin indicios de vivencia, no contando con servicios básicos de agua y energía eléctrica. Asimismo, se observó tanques de polietileno, demarcaciones de espacios con alineación de palos y varillas de madera y fierro”.
- viii. Visto el Plano de Zonificación del Distrito de Ancón – Área de tratamiento normativo I y IV, aprobado con Ordenanza N° 1018-MML del 26.04.07, publicada el 11.07.2007, se ha verificado que “el predio” no cuenta con zonificación.

11. Que, en relación al ítem iv) del décimo considerando de la presente resolución, se advierte que un área aproximada de 11 260,24 m², que representa el 2.67 % de “el predio”, se encuentra afectado por la Carretera Panamericana Norte (Variante Pasamayo), razón por la cual, no puede ser materia de acto de disposición alguno en la medida que constituyen bienes de dominio público de carácter de inalienable, imprescriptible e

inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3² del artículo 3° de “el Reglamento”.

12. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que el área de 410 079,42 m² que representa el 97.33% de “el predio” se encuentra inscrito en la partida registral N° 11787719 del Registro de Predio de la Oficina Registral de Lima, es de titularidad del estado y de libre disponibilidad (en adelante “área disponible”), razón por la cual, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente Resolución, evaluar si “la Administrado” cumple con los requisitos establecidos para la transferencia interestatal, regulada en el artículo 212° de “el Reglamento”.

13. Que, en cuanto a la evaluación de la documentación adjunta a la solicitud de transferencia, se advierte que no adjunta el Acuerdo de Consejo de conformidad con el literal c)³ del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN”, asimismo, de la revisión del documento denominado Proyecto: “Cementerio Municipal San Pedro de Ancón”, se advierte que solo cuenta con el visado del Ingeniero Civil Freud Edinson Meza Hijar, sin embargo, no cuenta con el visado de la autoridad o área competente de la entidad solicitante, asimismo, no contiene el cronograma preliminar, ni el presupuesto ni la forma de financiamiento, siendo estos los requisitos mínimos de conformidad con el numeral 153.3 y 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”. En ese sentido, mediante Oficio N° 03195-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2023 (en adelante “el Oficio 1”), se le informó a “la Administrada” lo advertido sobre “el predio”, asimismo, que subsane las observaciones advertidas, para lo cual 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”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”.

14. Que, “el Oficio 1” fue notificado el 20 de julio de 2023, en la mesa de partes virtual de “la Administrada”, según consta en la constancia de envío, en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 aprobado por Decreto Supremo N° 04-2019-JUS. 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 **08 de agosto de 2023**.

15. Que, mediante Oficio N° 307-2023-A-MDA (S.I 20795-2023) presentado el 08 de agosto de 2023, “la Administrada” dentro del plazo otorgado, solicita ampliación de plazo para completar con las observaciones efectuadas a través de “el Oficio”. Requerimiento que fue atendido con Oficio N° 03703-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2023 (en adelante “el Oficio 2”), con el cual esta Subdirección, excepcionalmente y por única vez, prorrogó por el plazo por diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil adicionales al plazo inicialmente otorgado; de conformidad con el numeral 189.2 “el Reglamento”.

16. Que, “el Oficio 2” fue notificado el 22 de agosto de 2023, en la mesa de partes virtual de “la Administrada”, según consta en la constancia de envío, en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 aprobado por Decreto Supremo N° 04-2019-JUS. 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 **07 de setiembre de 2023**.

17. Que, de la revisión de los aplicativos del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental - SGD, “la Administrada” no cumplió con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio 1”, en el plazo otorgado en el “Oficio 2”; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

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 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.

³ 6.2 Si la entidad solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Consejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente.

18. Que, sin perjuicio de ello, queda expedito el derecho de “la Administrada” para petitionar nuevamente la transferencia interestatal de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

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, el Informe de Brigada N° 00866-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1074-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre del 2023.

SE RESUELVE:

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

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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.2.4

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI