

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0346-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 768-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE**, representada por su alcalde, Crescencio Domingo Caldas Egusquiza, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de un área de 170 558,20 m², ubicada colindante con la avenida Industrial, frente al terreno del Parque Industrial San Antonio y la habilitación Urbana Los Portales, del distrito de Nuevo Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash, 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2.- Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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° 181-2019/ALCALDIA/M.D.N.CH. presentado el 31 de julio de 2019 (S.I. N° 25460-2019), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE**, representada por su alcalde, Crescencio Domingo Caldas Egusquiza, (en adelante “la administrada”) peticona la transferencia predial interestatal respecto de “el predio” (fojas 1), para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** memoria descriptiva suscrita por el Ingeniero Wilson Javier Ruiz Alva (fojas 4); **2)** panel fotográfico (fojas 6 al 12); **3)** copia simple de la partida registral N° 07051859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 13); **4)** copia simple del certificado de búsqueda catastral del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 15 al 18); **5)** plano satelital de referencia suscrito por el ingeniero civil Wilson Javier Ruiz Alva de julio de 2019 (Lámina PS-01) (fojas 19); **6)** plano de Ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Wilson Javier Ruiz Alva de julio de 2019 (Lámina PU-01) (fojas 20); **7)** plano de Ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Wilson Javier Ruiz Alva de julio de 2019 (Lámina PP-01) (fojas 21); **8)** archivo digital (cd) (fojas 22).

4.- Que, mediante Oficio N° 221-2019/ALCALDIA/M.D.N.CH. presentado el 19 de agosto de 2019 (S.I. N° 27514-2019) (fojas 23), “la administrada”, adjunta un archivo digital (cd) (fojas 24).

5.- Que, mediante Oficio N° 243-2019/ALCALDIA/M.D.N.CH. presentado el 17 de setiembre de 2019 (S.I. N° 30822-2019) (fojas 65), “la administrada”, adjunta la siguiente documentación: **i)** anteproyecto “Creación del Centro Recreacional Forestal San Antonio” suscrito por el ingeniero civil Wilson Javier Ruiz Alva en setiembre de 2019 (fojas 66 al 69); **ii)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 305-2019-DPU-SGPUyE-GDU-MPS emitido por la Municipalidad Provincial del Santa-Chimbote el 3 de setiembre de 2019 (fojas 70 al 72); **iii)** certificado de compatibilidad de uso N° 055-2019-DPU-SGPUyE-GDU-MPS emitido por la Municipalidad Provincial del Santa-Chimbote el 4 de setiembre de 2019 (fojas 73); **iv)** plano de arquitecturas suscrito por el ingeniero civil Wilson Javier Ruiz Alva en agosto de 2019 (Lámina A-02) (fojas 76).

6.- Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de “el Reglamento”, según el cual, 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.

7.- Que, el artículo 65° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

8.- Que, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

9.- Que, el numeral 7.3) de “la Directiva”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o presentar los documentos complementarios a los adjuntados, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual término; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

10.- Que, el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

11.- Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

12.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, esta Subdirección evalúa 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, 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 invocado (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

13.- Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la administrada" esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1029-2019/SBN-DGPE-SDDI el 6 de setiembre del 2019 (fojas 25) ampliada mediante el Informe Preliminar N° 106-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2020 (fojas 77); concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. 110 680,43 m² (que representa el 64.89% del predio) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 07051859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, CUS N° 3318 y la Municipalidad Provincial del Santa en la partida registral N° 11002613 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (existe duplicidad).
- ii. 55 784,24 m² (que representa el 32.70% del predio) se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Provincial del Santa en la partida registral N° 11002613 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote.
- iii. 1 186,20 m² (que representa el 0.70% del predio) se encuentra inscrito a favor de Los Portales en la partida registral N° 02104171 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote y la Municipalidad Provincial del Santa en la partida registral N° 11002613 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote. (existe duplicidad)
- iv. 353.82 m² (que representa el 0.21% del predio) se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 11102454 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, asimismo se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 07051859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, CUS N° 3318 y de la Municipalidad Provincial del Santa en la partida registral N° 11002613 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote. (existe duplicidad)
- v. 422,79 m², (que representa el 0.25% del predio) se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 11102452 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote; asimismo se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 07051859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, CUS N° 3318 y de la Municipalidad Provincial del Santa en la partida N° 11002613 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote. (existe duplicidad).
- vi. 418.28 m², (que representa el 0.25% del predio) se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida N° 11102451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote; asimismo se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 07051859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, CUS N° 3318 y de la Municipalidad Provincial del Santa en la partida N° 11002613 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote. (existe duplicidad).

- vii. 434.21 m², (que representa el 0.25% del predio) se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 11102449 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote; asimismo se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N° 07051859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, CUS N° 3318 y de la Municipalidad Provincial del Santa en la partida N° 11002613 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote. (existe duplicidad).
- viii. 457.67 m², (que representa el 0.27% del predio) se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida N° 11102448 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote; asimismo, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 07051859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, CUS N° 3318 y de la Municipalidad Provincial del Santa en la partida N° 11002613 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote. (existe duplicidad).
- ix. 820.02 m², (que representa el 0.48% del predio) se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 11102454 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote; asimismo se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N° 07051859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, CUS N° 3318 y la Municipalidad Provincial del Santa en la partida N° 11002613 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote. (existe duplicidad).
- x. Respecto del área disponible 110 680,22 m² (que representa el 64.89%) se superpone en un área aproximada de 5 104,47 m² con la Avenida Prolongación Pelícanos, resultando dos poligonales sin continuidad física. **Cabe precisar, que la exclusión exacta del área que recae sobre vía deberá ser realizada por “la municipalidad”, conforme a su sección vial normativa.**
- xi. En el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 305-2019-DPU-SGPUyE-GDU-MPS del 03/09/2019, se determina que “el predio” cuenta con zonificación asignada “**Zona de Protección Ecológica**”-ZPE, sin embargo, no menciona superposición con la vía “Avenida prolongación pelicanos” proyectada en el plan vial.

14.- Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 325-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2020 (en adelante “el Oficio”), a efectos de informar y requerir a “la administrada” lo siguiente: **i)** deberá reformular su pedido de transferencia, excluyendo las áreas de 55 784,24 m², 1 186,20 m², 353.82 m², 422.79 m², 418.28 m², 434.21 m², 457.67 m², 820.02 m², que se encuentran en propiedad de terceros, asimismo el área de 5 104,47 m² (Avenida Prolongación Pelícanos) que se encuentra en área de vías, sobre el cual no se puede realizar ningún acto de disposición; debiendo presentar para ello la documentación técnica; **ii)** deberá indicar el sustento legal que acredite que cuenta con facultades para ejecutar el proyecto denominado “Creación del Centro Recreacional Forestal San Antonio” considerando la descripción del proyecto a ejecutar (bosque, asimismo indica que serán con fines recreativos e implementarán la seguridad para salvaguardar su conservación); así como, indicar si este se encuentra dentro de las facultades establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades; **iii)** presentar el acuerdo de concejo aprobando el pedido de transferencia del predio; con las áreas correctas, así como el número de la partida registral; **iv)** plan conceptual o idea del proyecto, conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado aprobado por el área competente de la entidad solicitante en donde se haga referencia al área modificada; **v)** indicar si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros; **vii)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la Municipalidad en donde se encuentran, las áreas y porcentajes sobre cada una de las zonificaciones en la cuales recae “el predio” y los usos compatibles según corresponda, de conformidad con lo establecido en el literal j) del numeral 7.1 de “la Directiva”. Asimismo, una vez realizados los cambios solicitados y la documentación requerida cabe indicar que continúa la superposición de la partida N° 07051859 inscrita a favor del Estado y la partida N° 11002613 inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Santa, por lo que deberá manifestar su conformidad a recibir “el predio” con dicha superposición^[1]. Para tal fin, se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), 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 7.3) del artículo 7º de “la Directiva”, concordado con el inciso 137.1 del artículo 137º del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

15.- Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 31 de enero de 2020, recibido por la mesa de partes de “la administrada” (fojas 82), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4^[2] del artículo 21º del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 18 de febrero de 2020.**

16.- Que, mediante Oficio N° 364-2020/SBN-DGPE-SDDI de 5 de febrero de 2020 (fojas 84) se solicita a el SERFOR nos informe si para la ejecución del proyecto a ejecutar (bosque, asimismo indica que serán con fines recreativos e implementarán la seguridad para salvaguardar su conservación) existe alguna restricción para realizar cualquier acto de disposición de “el predio”.

17.- Que, mediante oficio N° 191-2020-MINAGRI-SERFOR-DGIOFFS de 28 de febrero de 2020 (fojas 86) el SERFOR nos señala que no existe superposición de “el predio” con los ecosistemas frágiles, hábitats críticos, bosques protectores, bosques de producción permanente, por lo tanto, no es necesario emitir la opinión técnica previa favorable.

18.- Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 85) “la administrada” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro del plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa 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.

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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, Informe de Brigada N° 442-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 393-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio del 2020.

[1] D.S. 007-2008-VIVIENDA

Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente, salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales que afecten a bienes estatales que no impliquen cuestionamiento sobre el derecho de propiedad, no limita su libre disposición, no obstante, deben ser puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba el acto, así como en los Contratos respectivos bajo sanción de nulidad. En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos.

5.3 Disposiciones generales de los procedimientos de aprobación de transferencia interestatal

5.3.6. La existencia de ocupaciones, cargas, gravámenes y procesos judiciales que afecten a los bienes estatales, no limita su libre disposición, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio, al momento de aprobarse el acto de disposición, lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

[2] Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal; pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado”.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE**, representada por su alcalde, Crescencio Domingo Caldas Egusquiza, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 20.1.2.4.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO