

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 012-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, Once de Enero del 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 1250-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COISHCO**, mediante el cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL DE TERRENO UBICADO EN ZONA DE EXPANSION URBANA** a título gratuito de un área de 178,191.56 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Coishco, provincia de Santa y departamento de Ancash, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 Carta N° 306-2014-AC-MDC del 13 de noviembre de 2014 (S.I. N° 25128-2014), la Municipalidad Distrital de Coishco, representada por su Alcalde, Jesus Castillo Mestanza (en adelante "la municipalidad"), solicita la transferencia predial a título gratuito de "el predio", con la finalidad de ejecutar el Proyecto Integral de Habilitación Urbana Progresiva (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó la documentación siguiente: i) Acuerdo de Concejo N° 011-2014-MDC del 19 de febrero del 2014 suscrita por Jesus Castillo Mestanza - Alcalde (fojas 2 a 3); ii) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios MDC/DDUYCU de "el predio" del 05 de noviembre del 2014 suscrita por Ing. Randy M. Ramos García Jefe de Departamento de Desarrollo Urbano y Catastro Urbano (fojas 4); iii) Proyecto Integral Habilitación Urbana Progresiva - Coishco de "el predio" suscrita por Arquitecto Domac Ralth Bay Quiñones de agosto del 2014(fojas 7 a 81); iv) Descriptiva del predio y plano perimétrico de "el predio" de Setiembre del 2014 suscrito por Arquitecto Domac Ralth Bay Quiñones (fojas 82 a 84); v) Plano de localización de "el predio" de Agosto del 2014 suscrito por Arquitecto Domac Ralth





Bay Quiñones (fojas 85); **vi**) Plano de ubicación de "el predio" de Agosto del 2014 suscrito por Arquitecto Domac Ralthe Bay Quiñones (fojas 86); **vii**) Plano Básico de Zonificación de "el predio" y CD con los datos de los planos de noviembre del 2014 suscrita por Ing. Randy M. Ramos García Jefe de Departamento de Desarrollo Urbano y Catastro Urbano (fojas 87).

4. Que, en tal sentido, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° del "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.

5. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° del "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 técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros.

6. Que, el numeral 7.3) de 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, 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 siguiente de su notificación proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

7. Que, como parte de la calificación se ha emitido el Informe Brigada N° 00003-2015/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero de 2015 (fojas 91 a 93), según el cual se determinó

(...)

4.1 El administrado indica que solicita la transferencia de un área de 178,191.56 m<sup>2</sup>; sin embargo se advierte que luego del desarrollo del cuadro de datos técnicos según los planos presentados se verificó que el predio tiene un área de 178,190.56 m<sup>2</sup>.

4.2 Desarrollado el cuadro de datos técnicos según los planos presentados, se procedió a la comparación del predio materia de solicitud con la Base Única SBN y las imágenes del programa Google Earth de fecha 01-12-2013 (programa usado como apoyo técnico referencial, cuando la escala y la resolución lo permiten) verificándose que el predio materia de solicitud se encuentra desfasado con respecto a la ubicación indicada en los planos presentados; por lo cual es necesario que el administrado presente nueva documentación técnica corrigiendo el desplazamiento del predio, para realizar la evaluación técnica correspondiente.

(...)

8. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 24-2015/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2015 (fojas 94), notificada el 13 de enero del 2015 a "la administrada", esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de transferencia de "el predio", debiendo esta "presentar nueva documentación técnica corrigiendo el desplazamiento del predio, a fin de realizar la evaluación técnica correspondiente; por otro lado una vez remitida la información requerida, esta Subdirección estará en condiciones de realizar una calificación integral de su solicitud".

9. Que, mediante Carta N° 012-2015-AL-MDC presentada el 27 de enero de 2015 (S.I. N° 01762-2015), "la municipalidad" dentro del plazo otorgado mediante el oficio que antecede, pretende subsanar las observaciones advertidas (fojas 99). Para tal efecto, adjuntó la documentación siguiente: **i**) Proyecto Integral Habilitación Urbana Progresiva – Coishco (fojas 101 a 161); **ii**) Copia Informativa de la Partida Electrónica N° 11044327 de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 162 a 163); **iii**) Copia Informativa de la Partida Electrónica N° 11015680 de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 164 a 166); **iv**) Copia Informativa de la Partida Electrónica N° 11015680 de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 167); **v**) Copia





**RESOLUCIÓN N° 012-2016/SBN-DGPE-SDDI**

Informativa de la Partida Electrónica N° 11044326 de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 168 a 169); **vi**) Copia Informativa de la Partida Electrónica N° 11013314 de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 170 a 172); **vii**) Copia Informativa de la Partida Electrónica N° P09110555 de la Oficina Registral de Ancash (fojas 173 a 178); **viii**) Copia Informativa de la Partida Electrónica N° P09110149 de la Oficina Registral de Ancash (fojas 179 a 182); **ix**) Copia Informativa de la Partida Electrónica N° 11041299 de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 183 a 185).

**10.** Que, como parte de una nueva calificación de los documentos detallados en el considerando anterior, se ha emitido el Informe Brigada N° 784-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2015 (fojas 186 a 190), según el cual se determinó que:

(...)

4.1 La Municipalidad Distrital de Coishco solicita la transferencia a título gratuito de un predio de 178,195.76 m<sup>2</sup>; el cual se encuentra parcialmente superpuesto 156,418.14 m<sup>2</sup> (87.78%) con el área de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N° 11015680 de la Oficina Registral de Chimbote, signado con Registro SINABIP N° 2552 (CUS N° 3114), a favor del "Estado Peruano". Y parcialmente superpuesto 18,205.53 m<sup>2</sup> (10.22 %) con el área de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N° 11013314 de la Oficina Registral de Chimbote, signado con Registro SINABIP N° 2540 (CUS N° 3102), a favor del "Estado Peruano".

4.2 No obstante, se encuentra parcialmente superpuesto 1,106.14 m<sup>2</sup> (0.62 %) con el área de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N° P09110555 de la Oficina Registral de Chimbote, signado con Registro SINABIP N° 4747 (CUS N° 89648), a favor del "Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI". Parcialmente superpuesto 1,096.42 m<sup>2</sup> (0.62 %) con el área de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N° 11044327 de la Oficina Registral de Chimbote, signado con Registro SINABIP N° 489 (CUS N° 54506), transferido a favor de la "Municipalidad Distrital de Coishco" para la construcción del proyecto denominado "Centro Recreacional de Coishco". Y Parcialmente superpuesto 1,369.54 m<sup>2</sup> (0.77 %) con el área de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N° 11044326 de la Oficina Registral de Chimbote, signado con Registro SINABIP N° 490 (CUS N° 54507), transferido a favor de la "Municipalidad Distrital de Coishco" para la construcción del proyecto denominado "Centro Recreacional de Coishco".

4.3 Por el cual solo se puede disponer de un área aproximada de 174,623.67 m<sup>2</sup>, es decir un 98.00% del área del predio solicitado, el cual se encuentra fuera de la zona urbana del distrito de Coishco; sin embargo la municipalidad distrital de Coishco aprueba el Plano de Zonificación actualizado del Distrito mediante la Ordenanza Municipal N° 003-2014-MDC del 11-02-2014, en el cual se define el área disponible como zona de expansión urbana; pero no adjunta la citada ordenanza.

4.4 Cabe resaltar que en el asiento D00001 de las partidas inscritas a favor del Estado, se realiza la anotación de inicio de trámite de cierre de partida, por la superposición parcial y ser la menos antigua con respecto a la partida N° 11041299 de la Oficina Registral de Chimbote inscrito a favor de la EMPRESA SIDERURGICA DEL PERU S.A.A. – SIDERPERU.

(...)



11. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 1109-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2015 (fojas 191 a 193), esta Subdirección procedió a calificar los documentos de la solicitud de transferencia de "el predio", y luego de la evaluación correspondiente, determino que **"la administrada" remita los documentos siguientes:**

(...)

1. El documento denominado "Proyecto Integral Habilitación Urbana Progresiva Coishco" debe contener los respectivos planes y estudio técnico – legales para su ejecución (el proyecto remitido es meramente técnico), además debe contener: Finalidad, objetivo, alcances del proyecto, indicación del financiamiento, así como el cronograma de la ejecución de la obra, estableciendo el plazo para su conclusión. El financiamiento debe ser acreditado con documento expedido por el órgano competente. Asimismo, el referido proyecto debe ser debidamente aprobado por el área competente de la entidad solicitante.
2. La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.
3. De igual manera, teniendo en cuenta que proyecto contempla la ejecución de un programa de vivienda, se requiere que sustente y/o justifique la competencia que tiene la Municipalidad distrital de Coishco, para que pueda realizar el referido proyecto de vivienda municipal.

Asimismo, la referida evaluación documental, evidenció que al ingresar el predio en consulta de acuerdo a las coordenadas indicadas en la Lámina PU-01 Datum PSAD56 (plano presentado por su representada), se generó un polígono con un área gráfica de 178,195.76 m<sup>2</sup>, el cual se encuentra distribuido de la siguiente manera:

- Se encuentra parcialmente superpuesto 156,418.14 m<sup>2</sup> (87.78%) con el área de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N° 11015680 de la Oficina Registral de Chimbote, signado con Registro SINABIP N° 2552 (CUS N° 3114), a favor del "Estado Peruano";
- Parcialmente superpuesto 18,205.53 m<sup>2</sup> (10.22 %) con el área de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N° 11013314 de la Oficina Registral de Chimbote, signado con Registro SINABIP N° 2540 (CUS N° 3102), a favor del "Estado Peruano";
- Parcialmente superpuesto 1,106.14 m<sup>2</sup> (0.62 %) con el área de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N° P09110555 de la Oficina Registral de Chimbote, signado con Registro SINABIP N° 4747 (CUS N° 89648), a favor de COFOPRI;
- Parcialmente superpuesto 1,096.42 m<sup>2</sup> (0.62 %) con el área de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N° 11044327 de la Oficina Registral de Chimbote, signado con Registro SINABIP N° 489 (CUS N° 54506), transferido a favor de la "Municipalidad Distrital de Coishco" para la construcción del proyecto denominado "Centro Recreacional de Coishco"; y,
- Parcialmente superpuesto 1,369.54 m<sup>2</sup> (0.77 %) con el área de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N° 11044326 de la Oficina Registral de Chimbote, signado con Registro SINABIP N° 490 (CUS N° 54507), transferido a favor de la "Municipalidad Distrital de Coishco" para la construcción del proyecto denominado "Centro Recreacional de Coishco".

Por tanto, solo se podría disponer de un área aproximada de 174,623.67 m<sup>2</sup>, que representa el 98.00% del área del predio solicitado, el cual se encuentra fuera de la zona urbana del distrito de Coishco, sin embargo, de lo referido por su representada, la Municipalidad Distrital de Coishco habría aprobado el Plano de Zonificación en el distrito mediante la Ordenanza Municipal N° 003-2014-MDC del 11 de febrero del 2014, en el cual se define el área disponible como zona de expansión urbana; no obstante, de conformidad con el Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA<sup>1</sup>, únicamente le corresponde a las municipalidades provinciales la formulación, aprobación y ejecución de los Planes de Desarrollo Urbano, lo cual está en concordancia con lo señalado en los sub numerales 1.1 y 1.2 del numeral 1 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, que establece que es función exclusiva de las municipalidades provinciales el aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial.

Motivo por el cual, siendo que las referidas normas establecen que es la municipalidad provincial, la que debió haber aprobado el Plan de Desarrollo



<sup>1</sup> DECRETO SUPREMO N° 004-2011-VIVIENDA por el que se aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano





**RESOLUCIÓN N° 012-2016/SBN-DGPE-SDDI**

urbano, se requiere que remita la ordenanza debidamente aprobada por la Municipalidad Provincial del Santa, en la que se define el área disponible como zona de expansión urbana.

(...)"

12. Que, es conveniente precisar que el oficio descrito en el considerando que antecede, fue notificado el 5 de junio del 2015, motivo por el cual, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de 1 día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 22 de junio de 2015 (fojas 191).

13. Que, mediante Oficio N° 112-2015/AL-MDC del 17 de junio de 2015 (S.I. N° 14238-2015), "la Municipalidad" solicitó la ampliación del plazo, con la finalidad de subsanar las observaciones encontradas.

14. Que, en relación a la solicitud de ampliación de plazo, es conveniente precisar que a través del Memorando N° 450-2013/SBN-DNR y N° 658-2013/SBN-OAJ emitidos por la Dirección de Normas y Registro y la Oficina de Asesoría Jurídica de esta Superintendencia respectivamente, se determinó que los plazos establecidos son de estricto cumplimiento para los agentes administrativos y a los interesados en lo que respectivamente les concierne, razón por la cual no cabe otorgar la prórroga solicitada. Asimismo, es preciso señalar que el plazo establecido en el numeral 3.2) de "la Directiva" guarda relación con el numeral 136.1) del artículo 136° de la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", el cual establece:

"(...)

Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

(...)"

15. Que, en virtud de lo expuesto, debe declararse improcedente el pedido de ampliación de plazo solicitada por "la municipalidad".

16. Que, está demostrado en autos que "la Municipalidad" no cumplió con subsanar dentro del plazo concedido, las observaciones advertidas en el Oficio N° 1109-2015/SBN-DGPE-SDDI, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en él; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de transferencia de dominio disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de transferencia en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo y tomando en cuenta lo señalado en el undécimo considerando de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA e Informe Técnico Legal N° 0004-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2016 e Informe Técnico Legal N° 0005-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2016.





**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.** Declarar **INADMISIBLE** del procedimiento de Transferencia Predial presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COISHCO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.



**Artículo 2º.** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

CRS/jmp/mpa  
POI 5.2.2.4

**ABOG. Carlos Rodríguez Sánchez**  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales