



## **RESOLUCIÓN N° 213-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de marzo de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 134-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA**, representada por su Alcalde (e) JULIO CORTEZ ROJAS, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** de un predio de 2 210,60 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz. D1, Lote 3 del Asentamiento Humano Esperanza Baja, distrito de Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, inscrito en la partida registral N° P09014245 del Registro Predial de la Oficina Registral de Ancash, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, con CUS N° 2733, en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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° 0106-2017-A-MPS presentado el 16 de febrero de 2017 (S.I. N° 04766-2017), la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote, en adelante "la Municipalidad", solicita la transferencia predial a título gratuito de "el predio" para uso deportivo (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** Expediente Técnico para transferencia del predio del lote 3, manzana D1 del AA.HH. Esperanza Baja (fojas 2 al 7); **b)** memoria descriptiva de transferencia de "el predio" suscrita por el Arq. Manuel Antero Vera Puycan (fojas 8 y 9); **c)** plano de ubicación y localización de enero de 2015 suscrita por el Arq. Manuel Antero Vera Puycan (fojas 10); **d)** plano perimétrico



de enero de 2015 suscrito por el Arq. Manuel Antero Vera Puycan (fojas 11); **e**) cd (fojas 12); **f**) copia simple del plano de ubicación perimétrico y localización de “el predio” Lamina N°A-0.1 del 2010 suscrito por el Arq. Roberth Oliver Tinoco Méndez (fojas 13); **g**) copia simple del plano general Lamina N°A-1.0 de “el predio” del 2010 suscrito por el Arq. Roberth Oliver Tinoco Méndez (fojas 14); **h**) copia simple del plano general de construcción Lamina N°A-2.0 del 2010 suscrito por Arq. Roberth Oliver Tinoco Méndez (fojas 15); **i**) copia simple del plano de cortes generales Lamina N°A-2.1 del 2010 suscrito por Arq. Roberth Oliver Tinoco Méndez (fojas 16); **j**) copia simple del plano de construcción Lamina N° A-3.0 del 2010 suscrito por Arq. Roberth Oliver Tinoco Méndez (fojas 17); **k**) Acuerdo de Consejo N° 017-2016-MPS del 29 de febrero de 2016 emitido por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote (fojas 18 y 19); **l**) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N°190-2016-DPU-SGPU y E - GDU-MPS del 1 de julio de 2016, emitido por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote (fojas 20 al 23); y, **m**) Formato SNIP - 03 ficha de registro - Banco de Proyectos con fecha de registro del 1 de noviembre de 2009 (folios 24 al 30).

4. Que, con relación a la transferencia de predios de **dominio privado del Estado**, se desprende de los artículos 62°, 63° y 65° de “el Reglamento” en concordancia con el numeral 5.3) de la Directiva N° 005-2013/SBN denominada Procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, (en adelante “la Directiva”), modificada con Resolución N° 086-2016/SBN publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, que la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de este tipo de predios se realiza entre las entidades conformante del Sistema siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos 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, de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión.

5. Que, en cuanto a la transferencia de predios de **dominio público del Estado**, la Tercera Disposición Complementaria Transferencia de “el Reglamento”, dispone que los predios que estén siendo destinados al uso público o que constituyan parte de una infraestructura para la prestación de un servicio público, podrán ser transferidos a título gratuito por la entidad titular o, cuando el bien es de titularidad del Estado, por la SBN, en favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio para cuyo efecto la entidad solicitante deberá efectuar el sustento respectivo, y en el caso que el solicitante sea el afectatario del predio estatal, deberá acreditar haber cumplido con la finalidad para la cual le fue afectado el predio.

6. Que, en relación a la transferencia regulada por la norma glosada en el considerando que antecede, el numeral 6.1) del artículo VI) de la “la Directiva”, establece que puede aprobarse a título gratuito u oneroso sobre predios que originalmente fueron de dominio privado estatal y actualmente están siendo destinados a uso público o sirven de soporte para prestación de un servicio público para cuyo efecto la entidad solicitante debe efectuar el sustento respectivo; asimismo, determina el carácter excepcional de la transferencia predial en el marco de la mencionada Disposición Complementaria Transitoria, siempre que no resulten aplicables otras figuras como la afectación en uso, asignación o reasignación y se acredite la pertinencia de transferir el predio.

7. Que, por otro lado, 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 a 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.





## RESOLUCIÓN N° 213-2017/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de transferencia predial ingreso, 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, y **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”, TUPA, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 221-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2017 (fojas 38), se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente:

(...)

4.1 De la evaluación técnica efectuada de “el predio” con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado); se determinó que éste se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente (100%) con el predio denominado Lote 03 de la Mz. D1, inscrito a favor del **Estado-representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN)** en la Partida N° **P09014245** del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ancash, destinado para el Uso de **SERVICIOS COMUNALES**, por haberse dispuesto así en la Resolución N° 271-2014/SBN/DGPE/SDAPE de fecha 19.05.2014, tal como se detalla en el asiento 00009 de esta partida, signado con Registro SINABIP N° 2171 del libro de Ancash y CUS N° **2733** con un área inscrita de 2 210, 60 m<sup>2</sup> ( producto de la subdivisión efectuada en Lote 3 y 3A).

4.2 Efectuada la consulta en la Base Gráfica de “COFOPRI”, que obra en el acervo digital de esta Superintendencia, no se ubicó el Plano Catastral, con el cual fue subdividido el Lote 03, no obstante, se ubicó el anterior plano (PTL N° 0071-99-COFOPRI-CHIMBOTE) del Asentamiento Humano Esperanza Baja, visualizándose en el Cuadro General de Distribución de Áreas, que la Mz. D1, Lote 03, del cual formó parte “el predio” ha sido aprobado como **Área de Servicios Públicos complementarios para Servicios Comunales**, tal y como se detalla en el Asiento 00001 de la Partida N° P09014245 del Registro Predial Urbano.

4.3 De acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 190-2016-DPU-SGPUyE-GDU-MPS del 01.07.2016, expedido por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote, presentado por “el administrado” certifica que “el predio” cuenta con zonificación **OU (Otros Usos)**, siendo los usos relacionados con la actividad administrativa e institucional y con los servicios públicos en general, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chimbote y Nuevo Chimbote 2012-2022, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 004-2014-MPS del 31.01.2014 y su modificatoria aprobada con O.M N° 012-2016-MPS del 31.05.2016, además señala que según el Mapa de Peligros, se establece que la zona donde se ubica el Lote está considerada como Peligro Alto.

(...)



10. Que, de la información técnica vertida en el informe glosado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de la partida registral N° P09014245 del Registro Predial de la Oficina Registral de Ancash, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, se advierte respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** fue objeto de formalización de la propiedad informal, el cual concluyó con la emisión del título de Afectación en Uso s/n de fecha 31 de octubre de 2001, por el cual la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI y la Municipalidad Provincial del Santa afectaron en uso “el predio” a favor del Asentamiento Humano Esperanza Baja, por un plazo indefinido, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (destinado a servicios comunales) de conformidad con lo señalado en el artículo 2° del Decreto Supremo N° 005-2001-JUS y el convenio celebrado entre la Municipalidad Provincial del Santa y COFOPRI, según consta en el Asiento 00005 de la indicada partida registral (fojas 34); y, **ii)** mediante Resolución N° 271-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de mayo de 2014, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE declaró la extinción de la afectación en uso por renuncia formulada por la Junta Directiva del Asentamiento Humano Esperanza Baja, y la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, tal como consta en los Asientos 00008 y 00009 de la mencionada partida (fojas 36).



11. Que, si bien es cierto se ha producido la extinción de la afectación en uso otorgada a favor del Asentamiento Humano Esperanza Baja, por parte de COFOPRI, también es cierto que “el predio” aún constituye un bien de dominio público de origen de carácter inalienable e imprescriptible por tratarse de un lote de equipamiento urbano destinado a servicios comunales, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup>, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>2</sup>, y el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en Materia de Acceso a la Propiedad Formal<sup>3</sup>; condición que se mantiene mientras no se emita el acto que lo convierta en un bien de dominio privado del Estado (desafectación administrativa), razón por la cual no puede ser objeto de transferencia predial a través de ninguna de las figuras descritas en los considerandos cuarto y quinto de la presente resolución, ni de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de transferencia presentada por “la Municipalidad” deviene en improcedente.



12. Que, sin perjuicio de lo señalado precedentemente, queda expedito el derecho de “la Municipalidad” para solicitar la reasignación del uso público de “el predio” a su favor, en aplicación de lo regulado en el segundo párrafo del artículo 41° de “el Reglamento”, el cual señala que atendiendo a razones debidamente justificadas, la administración de los bienes de dominio público podrá ser asignada o reasignada a otra entidad responsable del uso público del bien o de la prestación del servicio público, mediante resolución de la SBN; cabe indicar que la evaluación y aprobación de éste procedimiento es de competencia de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE de esta Superintendencia.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 0252-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2017.

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **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 palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

<sup>3</sup> **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 213-2017/SBN-DGPE-SDDI**

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA**, representada por su alcalde **JULIO CORTEZ ROJAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I.: 5.2.2.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
**ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES