

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 337-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de mayo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 672-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE**, representada por su Gerente Municipal (e) Abg. Jhoan Jair Gocht Guerrero, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** respecto de un área de 43 910,30 m², ubicada en la Mz. V2, Lote 01, de la Urbanización Popular Bella Mar, Sector IV, Segunda Etapa, distrito de Nuevo Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida N° P09078932 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Nuevo Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, signada con CUS N° 79372, 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° 353-2015-GM-MDNCH presentado el 23 de octubre de 2015 (S.I. N° 24942-2015), la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, representada por su Gerente Municipal (e) Abg. Jhoan Jair Gocht Guerrero (en adelante “la administrada”), peticona la transferencia de dominio de “el predio” - según dice - para dar inicio al proceso de titulación de los lotes que corresponde a la “Asociación de Moradores de la Urbanización Bella Mar, Sector Ocho”, en cumplimiento del artículo 79°

de la Ley Orgánica de Municipalidades (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – los documentos siguientes: **a)** copia certificada del acuerdo de concejo N° 009-2013-MDNCH emitido el 28 de enero de 2013 por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 8); **b)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas 11); **c)** copia certificada de la partida N° P09078932 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Nuevo Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 33); **d)** plano de ubicación y localización de “el predio”, de octubre de 2015 (fojas 48); **e)** plano de trazado, manzaneo, ejes y vías de “el predio”, de febrero de 2010 (fojas 50); **f)** copia certificada de la resolución de gerencia N° 526-2015-MDNCH emitida el 31 de agosto de 2015 por la Gerencia Municipal de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 53); **g)** copia simple del documento denominado “Estudio de Pre Inversión a Nivel de Perfil: Instalación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario del Sector VIII de la Urb. Bellamar II Etapa – del distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa - Ancash ” (fojas 58); **h)** copia fedateada del acuerdo de concejo N° 067-2012-MDNCH emitido el 3 de mayo de 2012 por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 205); **i)** copia certificada del Oficio N° 355-2012-MDNCH-AL emitido el 3 de agosto de 2012 por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 207); **j)** copia certificada del Oficio N° 43-2013-MDNCH/ALC. emitido el 5 de febrero de 2013 por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 210); **k)** copia certificada del Oficio N° 2168-2014-COFOPRI/OZANCH emitido el 11 de agosto de 2014 por la Oficina Zona de Ancash - COFOPRI (fojas 218); **l)** copia simple de la vigencia de poder emitida el 17 de agosto de 2015 por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Nuevo Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 229); **m)** copia simple de la resolución gerencial N° 030-2013-MDNCH-GDS emitida el 3 de mayo de 2013 por la Gerencia de Desarrollo Social de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 234); y, **n)** copia simple de la constancia de posesión emitida en enero de 2005 por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 238).



4. Que, mediante Oficio N° 372-2015-GM-MDNCH presentado el 5 de noviembre de 2015 (S.I. N° 26120-2015) (fojas 475), “la administrada” adjunta los siguientes documentos: **a)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 0203-2015-MDNCH-GDU/SGPUYC emitido el 27 de octubre de 2015 por la Sub-Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 476); y, **b)** certificado de compatibilidad de uso N° 027-2015-MDNCH/GDU/SGDUYC emitido el 27 de octubre de 2015 por la Sub-Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 478).



5. Que, mediante Oficio N° 1794-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2016, esta Subdirección solicitó a la Oficina Zonal de Ancash – COFOPRI, que informe si planea ejecutar sobre “el predio” algún programa de formalización (fojas 483). En tal sentido, mediante Oficio N° 1443-2016-COFOPRI/OZANCH, presentado el 24 de agosto de 2016 (S.I. N° 22831-2016), la Oficina Zonal de Ancash – COFOPRI nos informa que no tiene proyectado ejecutar algún programa de formalización sobre “el predio” (fojas 485).

6. Que, mediante Memorando N° 3835-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2016, esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia (en adelante “la SDAPE”), evalúe la rectificación del titular registral de la partida N° P09078932 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Nuevo Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 494). En ese sentido, mediante Memorando N° 3744-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de diciembre de 2016, “la SDAPE” nos informa que realizó la rectificación del titular registral del predio inscrito en la partida mencionada, siendo que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia (fojas 494).

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 337-2017/SBN-DGPE-SDDI

7. 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.

8. 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.

9. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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”).

10. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3) de “la Directiva”, prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que la SDDI, en el caso de la SBN, o la entidad pública, a través de la unidad operativa correspondiente 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, sus pendiéndose 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 para el cumplimiento de lo que se hubiere requerido bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud, en caso el administrado no subsane las observaciones efectuadas dentro del plazo otorgado o ampliado, se da por concluido el trámite notificándose dicha decisión al administrado.

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, 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; de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

13. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 079-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2017 (fojas 502). En dicho informe se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

4.1 De la Base gráfica de predios del Estado – SBN, se verifica que la poligonal de “el predio” que encierra un área de 43 910,30 m² se superpone:

- Totalmente (100 %) con el predio denominado Lote 01, Mz. V2, inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estales- SBN en la partida N° P09078932 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ancash, identificado con el Código Único Sinabip (CUS) N° 79372, con Uso: (Otros Usos), con un área inscrita de 43 910,30 m².

Cabe indicar, que visto el asiento 00007 de esta partida se realizó la Desafectación de “el predio” como bien de dominio público (antes aporte reglamentario gratuito) del Estado a bien de dominio privado del Estado, aprobado mediante Acuerdo de Concejo N° 067-2012-MDNCH de 03.05.2012 por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote.

4.2 Del Plano de Trazado y Lotización N° 185-COFOPRI-2000 de la Urbanización Popular Bella Mar Sector IV Segunda Etapa, y del Cuadro General de Distribución de Áreas, “el predio” ha sido aprobado con uso de Parque, sin embargo, posterior a ello se realizó la modificación del plano de Trazado y Lotización siendo el uso actual del predio OTROS USOS, tal y como consta en el asiento 00007 de la partida N° P09078932, en mérito al Acuerdo de Concejo N° 067-2012-MDNCH de 03.05.2012 emitido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, que aprobó la Desafectación de “el predio” como bien de dominio público del Estado a bien de dominio privado del Estado.

4.3 Del Oficio N° 1443-2016-COFOPRI/OZANCH del 18.08.2016, remitido por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI)-Oficina Zonal de Ancash, indica que de la revisión del Sistema de Calificación y Titulación de predios Urbanos de COFOPRI no se tiene proyectado ejecutar algún programa de formalización en el área que corresponde al predio P09078932.

4.4 Se ha verificado que existe discrepancia entre lo señalado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0203-2015-MDNCH-GDU/SGPUYC del 27.10.2015, emitido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, dado que éste indica que “el predio”, presenta Zonificación **Residencial Densidad Baja (R2)** y en la página web de dicha municipalidad, “el predio” se encuentra en **Zona de Recreación (ZR)**, el cual no es compatible con el uso de vivienda.

“(…)”

14. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la evaluación de los antecedentes registrales, se desprende que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la Partida N° P09078932 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Nuevo Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, signada con CUS N° 79372 (fojas 495).

15. Que, conforme a lo expuesto en la evaluación descrita en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, y de la valoración conjunta de los documentos glosados en el tercer y cuarto considerando de la misma, esta Subdirección emitió el Oficio N° 939-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 505), según el cual se le requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** definir que programa o proyecto de desarrollo o inversión solicitará, toda vez que de la lectura de su solicitud, se advierte que pretende desarrollar más de un proyecto; **ii)** presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión, o plan conceptual o idea del proyecto; **iii)** presentar el acuerdo de concejo aprobando el pedido de transferencia de “el predio”; **iv)** indicar si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta

RESOLUCIÓN N° 337-2017/SBN-DGPE-SDDI



propia o de terceros; y, v) presentar el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios de “el predio”. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), 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 7° de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.



16. Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que “el Oficio” fue dirigido al domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de transferencia (Urb. José Carlos Mariátegui, Centro Cívico S/N, Nuevo Chimbote - Santa - Ancash) (fojas 1). Asimismo, puede advertirse que “el Oficio” fue recibido por la oficina de trámite documentario de “la administrada”. En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto por los incisos 21.1, 21.3 y 21.4 del artículo 21° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹.



17. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 7 de abril de 2017, motivo por el cual, el plazo de diez (10) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 24 de abril de 2017**.

18. Que, conforme consta de autos, “la administrada” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 507), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de transferencia y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

19. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

¹ **Artículo 21.- Régimen de Notificación Personal**

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

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.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN; y el Informe Técnico Legal N° 0405-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE**, representada por su Gerente Municipal (e) Abg. Jhoan Jair Gocht Guerrero, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo noveno considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.2.4



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