

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 810-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de noviembre de 2016

VISTO:



El Expediente N° 579-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA**, representada por su alcalde **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 m², 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° 276-2016-A-MPS del 05 de julio de 2016 (S.I. N° 19041-2016), la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote, representada por su alcalde Julio Cortez Rojas, en adelante “la Municipalidad”, solicita la transferencia predial a título gratuito de “el predio” (fojas 1); cabe indicar que no especifica la finalidad por la cual solicita dicha transferencia. Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** copia certificada de la partida N° P09014245 del Registro Predial de la Oficina Registral de Ancash, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz (fojas 2); **b)** copia simple del oficio N° 0276-2016-A-MPS del 05 de julio de 2016 (fojas 16); **c)** expediente técnico para

transferencia del predio del lote 3, manzana D1 del AA.HH Esperanza Baja (fojas 17); y, **d)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Arq. Manuel Antero Vera Puycan (fojas 23); **e)** plano de ubicación y localización de “el predio” suscrito por el Arq. Manuel Antero Vera Puycan de enero de 2015 (fojas 25); **f)** plano perimétrico y localización de “el predio” suscrito por el Arq. Manuel Antero Vera Puycan de enero de 2015 (fojas 26); **g)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 190-2016-DPU-SGPUyE-GDU-MPS del 01 de julio de 2016, expedido por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote (fojas 27); y, **h)** copia certificada del Acuerdo de Concejo N° 017-2016-MPS del 29 de febrero de 2016, emitido por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote (fojas 31).

4. Que, con relación a la transferencia de predios de **dominio privado del Estado**, 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.

5. Que, el artículo 63° de dicho Reglamento, establece que la transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión 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 en caso de incumplimiento.

6. Que, además 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.

7. Que, en relación a la transferencia de predios de **dominio público del Estado**, la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, concordada con el numeral 6.1) del artículo VI) de 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 (en adelante “la Directiva”), 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. 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.

8. Que, por su parte, el numeral 7.3) de la Directiva N° 005-2013/SBN denominada “Procedimientos para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado” aprobado mediante Resolución N° 067-2013-SBN (en adelante “la Directiva”) establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la documentación 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, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.



RESOLUCIÓN N° 810-2016/SBN-DGPE-SDDI

9. 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, 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 la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA, "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1095-2016/SBN-DGPE-SDDI del 01 de agosto de 2016 (fojas 33), 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, 60m² (producto de la subdivisión efectuada en Lote 3 y 3A); cabe indicar que existe una discordancia con la titularidad del predio inscrito, en tanto que en el asiento 00010 de esta partida se realizó la actualización de titularidad a favor de la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN**, como parte del proyecto de actualización de Índice de Propietarios-segunda Etapa Soporte SARP, ejecutado por la SUNARP el 10.05.2016, exceptuando al Estado como titular.

4.2 Asimismo, revisado los antecedentes de la Partida N° P09014245, se verifica que en el asiento N° 00006 de esta partida, indica que mediante Resolución Gerencial N° 185-2010-GO-PMS del 17.03.2010 emitido por el Gerente de Obras de la Municipalidad Provincial del Santa, se aprobó la subdivisión de los lotes 01 y 03 de la Mz. D1, en efecto el Lote 03 con un área total de 3 099,00 m², fue subdividido en los siguientes sub Lotes: Lote 03 con 2 210,6 m², que subsiste inscrito en esta partida y el Lote 3A de 888,40 m² a favor del Asentamiento Humano Esperanza Baja inscrito en la partida N° P09108401, el cual fue desafectado de dominio público a dominio privado para Uso Residencial (vivienda), manteniendo el Lote 03 su uso de **dominio Público**.

4.3 Efectuado 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.

(...)

4.6 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 "la administrada" 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, en este caso "la administrada" pretende dar el uso a "el predio" para área deportiva, el cual sería compatible con la zonificación en tanto que según los cuadros indicados, se considera a los Locales Deportivos o Coliseos como otros Usos, sin embargo, hay que tener en cuenta que el uso originario de "el predio" es de Servicios comunales, por lo que solo será compatible con servicios de Seguridad y vigilancia , Protección social, servicios de culto, servicios culturales y de gobierno y no área deportiva que se pretende destinar, siendo éste compatible con el uso originario de Recreación y Deportes y no al de Servicio comunal, conforme lo estipula la Norma A. 100 del Reg. Nacional de Edificaciones.

(...)"

11. 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" 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 39). Posteriormente, mediante Resolución N° 271-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de mayo de 2014, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal-SDAPE dispone la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por esta Superintendencia y declarar la extinción de la afectación en uso por renuncia formulada por la Junta Directiva del Asentamiento Humano Esperanza Baja, tal como consta en los Asientos 00008 y 00009 de la mencionada partida (fojas 40 y 41).

12. Que, adicionalmente a lo señalado, se observa de la lectura del asiento 00010 de la partida en cuestión, que como parte del proceso de actualización de titulares, se ha procedido a inscribir la titularidad del predio a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales –SBN S/D, situación que se informará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE para que en cumplimiento de sus funciones proceda a evaluar las acciones correspondientes respecto al cambio de titularidad antes descrito.

13. Que, de conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803 - Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se establece que "las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan". En ese mismo sentido, el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, establece que COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias. Tal como lo efectuó COFOPRI en el caso de autos, en mérito al Convenio suscrito con la Municipalidad Provincial del Santa.

14. Que, es conveniente precisar que las áreas de equipamiento urbano dentro de un proceso de formalización, se originan para ser destinados a brindar un servicio o uso público constituyen bienes de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de



RESOLUCIÓN N° 810-2016/SBN-DGPE-SDDI

la Constitución Política del Perú¹, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”², 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 Formal³.

15. Que, por otro lado, es conveniente precisar que, los bienes de dominio público pueden ser materia de transferencia en aplicación de la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, concordada con el numeral 6.1) del artículo VI) de “la Directiva”, descrita en el séptimo considerando precedente; no obstante la mencionada normativa es aplicable a los bienes estatales, en los cuales se brinda un uso o servicio público, pero que originariamente fueron de dominio privado estatal y que por las actividades o uso que se desarrollan actualmente sobre dichos bienes han adoptado la condición de dominio público. Por el contrario, los lotes de equipamiento urbano que nacen a efectos de ser destinados a brindar un uso o servicio público, como el caso de autos, constituyen bienes de dominio público de origen, ostentando el carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible, por tanto no le es aplicable la Tercera Disposición Complementaria de “el Reglamento”⁴.

16. Que, al respecto, se tiene el pronunciamiento de la Dirección de Normas y Registro - DNR de esta Superintendencia, vertido en el Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SDNC del 25 de junio de 2015 (fojas 73), en el cual señala que las áreas de equipamiento urbano destinadas a brindar un uso o servicio público, como el caso de autos, constituyen bienes de dominio público de origen, ostentando el carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible, sobre el cual no cabe una transferencia de dominio; salvo que hubiese perdido dicha condición, en cuyo caso deberá extinguirse la afectación en uso y pasar al dominio privado del Estado.

17. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo cuarto y décimo quinto considerando, se concluye respecto de “el predio” que si bien es cierto se ha producido la extinción de la afectación en uso, así como su inscripción en favor del Estado representado por esta Superintendencia posteriormente dicha titularidad modificada a favor de esta Superintendencia, también lo es que, aún no se ha producido su desafectación administrativa, por lo que constituye un bien de dominio público por tratarse de un lote de

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 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.

³ **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.

⁴ Conforme al Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SDNC del 25 de junio de 2015, emitido por la Subdirección de Normas y Registros de esta Superintendencia (fojas 37 al 40).

equipamiento urbano destinado a servicios comunales con carácter inalienable e imprescriptible; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto la pretensión de “el administrado” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

18. 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 (...).” Este procedimiento será evaluado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE de esta Superintendencia.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, obra en el expediente la comunicación de la Junta Directiva Central y Teniente Gobernador del Asentamiento Humano Esperanza Baja – Chimbote, efectuada mediante Oficio N° 058-2016-JDC-AM-AHEB-CH del 10 de octubre de 2016, presentado el 12 de octubre de 2016 (S.I. N° 27950-2016) (fojas 48), por la cual solicitaron agilizar el procedimiento administrativo de transferencia predial, para la construcción del complejo deportivo. Al respecto, resulta pertinente comunicar a la mencionada Junta Directiva y Teniente Gobernador lo resuelto en la presente Resolución.

20. Que, adicionalmente, del informe de brigada se advierte que de la partida registral de “el predio” (lote de equipamiento urbano destinado a servicios comunales), se ha independizado un área de 888,40 m² (P 09108401), en mérito a la modificación del plano de trazado y lotización, así mismo dicha área habría sido materia de desafectación al dominio privado del Estado, por parte de la Municipalidad Provincial del Santa, situación que será puesta en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para las acciones correspondientes.

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° 946-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre del 2016.

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



ABCC Carlos Mategual Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES