

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0373-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 899-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE** debidamente representada por su alcalde Crecencio Domingo Caldas Egusquiza, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de un área de 170 558,20 m² (17,06 ha) ubicado 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 del Santa y 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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° 201-2020/ALCALDIA/M.D.N.CH. presentado el 7 de diciembre de 2020 (S.I. 21874-2020), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE** debidamente representado por su alcalde Crecencio Domingo Caldas Egusquiza (en adelante “la administrada”) peticiona la transferencia predial interestatal respecto de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple de certificado de zonificación y vías N° 050-2019-DPU-SGPUyE-GDU-MPS (fojas 2 y 37); **b)** plano de sección vial suscrito por el arquitecto Pedro Aponte Campos (fojas 5 y 40); **c)** oficio N° 181-2019/ALCALDIA/M.D.N.CH de 25

de julio de 2019 (fojas 7); **d**) memoria descriptiva (fojas 10); **e**) panel fotográfico (fojas 12 al 18); **f**) partida registral N° 07051859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 19); **g**) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Chimbote el 14 de febrero de 2019 (fojas 21); **h**) anteproyecto "Creación del centro recreacional forestal San Antonio (fojas 28); **i**) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 305-2019-DPU-SGPUyE-GDU-MPS emitido por la Municipalidad Provincial del Santa el 3 de setiembre de 2019 (fojas 32); y, **j**) certificado de compatibilidad de uso N° 055-2019-DPU-SGPUyE-GDU-MPS emitido por la Municipalidad Provincial del Santa el 4 de setiembre de 2019 (fojas 35).

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de "el Reglamento", entre otros, los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por "el Reglamento" en el estado en que se encuentran.

5. Que, el artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

6. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

7. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de "el Reglamento", según el cual, la transferencia de dominio en el Estado se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

8. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de "el Reglamento", establece que la solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, 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, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de "el Reglamento". De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de "el Reglamento".

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 248-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2021 (fojas 41), el que concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

- i.** "El predio", se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Santa, en la partida registral N° 11002613 del Registro de Predios de Chimbote de la Oficina Registral de Chimbote.
- ii.** En el área de 2 313,19 m² (que representa el 1,35% de "el predio"), existe duplicidad con siete partidas registrales conforme se indica:

Item	Área m2	%	Partida n° O.R. Chimbote	CUS	Titular
1	573.46	0.34	11090391	-	Propiedad de terceros
2	314.60	0.18	11102448	-	Propiedad de terceros
3	304.10	0.18	11102449	-	Propiedad de terceros
4	293.60	0.17	11102451	-	Propiedad de terceros
5	275.56	0.16	11102452	-	Propiedad de terceros
6	263.13	0.15	11102454	-	Propiedad de terceros
7	288.74	0.17	2104171	-	Propiedad de terceros
	2 313,19	1.35			

- iii. De la ocupación física se determinó que “el predio” se encuentra sobre terreno plano cubierto de vegetación, no se descarta la existencia de edificaciones dispersas o de ocupación parcial, asimismo, no se identifica delimitación física de carácter permanente, tampoco, se visualiza consolidación de la Avenida Prolongación Pelícanos y el entorno se encuentra en proceso de consolidación urbana.

11. Que, mediante escrito presentado el 26 de marzo de 2021 (S.I. N° 07643-2021), “la administrada” adjunta los siguientes documentos: **a)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 016-2021-SGPU-GDU-MPS emitido por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote el 16 de marzo del 2021 (fojas 44); **b)** certificado de compatibilidad de usos N° 008-2021-SGPU-GDU-MPS emitido por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote el 16 de marzo del 2021 (fojas 46); **c)** memoria descriptiva (fojas 48); **d)** copia del oficio N° 325-2020/SBN-DGPE-SDDI emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario el 29 de enero de 2020 (fojas 53); **e)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Chimbote el 14 de febrero de 2019 (fojas 56); **f)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Chimbote el 24 de marzo de 2021 (fojas 60); **g)** informe técnico N° 001250-2021-Z.R. N° VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT emitido por la Oficina Registral de Chimbote el 18 de marzo de 2021 (fojas 62); **h)** certificado de zonificación y vías N° 005-2021-SGPU-GDU-MPS emitido por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote el 16 de marzo del 2021 (fojas 65); **i)** oficio N° 40-2021/ALCALDIA/M.D.N.CH. de 25 de marzo de 2021 (fojas 68); **j)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero Wilson Ruiz Alva (Lamina PU-1) (fojas 80); **k)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero Wilson Ruiz Alva (Lamina PP-0) (fojas 81); **l)** plano de ubicación-localización suscrito por el ingeniero Wilson Ruiz Alva (Lamina PU-0) (fojas 82).

12. Que, en virtud de la documentación remitida por “la administrada”, se emitió el Informe Preliminar N° 579-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2021 (foja 84), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. La evaluación técnica se desarrollará con los polígonos denominados “Área Remanente 1” de 58 655,85 m² y “Área Remanente 2” de 43 408,54 m².
- ii. Los predios materia de transferencia denominados “Área Remanente 1” de 58 655,85 m² y “Área Remanente 2” de 43 408,54 m², se encuentran comprendidos dentro del ámbito de mayor extensión 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. De la ocupación física se determinó que “los predios” se encuentran en un terreno colíndate a la zona urbana, de pendiente plana, con presencia de vegetación, no presenta cerco perimétrico que restrinja su acceso a terceros, según lo visualizado de la imagen satelital del Google Earth del 07 de marzo de 2020. No se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.
- iv. El análisis realizado es concordante con lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral, expedido el 24 de marzo del 2021, documento presentado por “la Municipalidad” correspondiente a un área de 168 531,11 m², en cuyo ámbito se encuentran “los predios”, en el sentido que, no obstante que se advierte la existencia de la Partida N° 07051859, indica que: *“al no contar con un plano físico en el título archivado y conforme al punto 6.2*

*de la Directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR, señala que cuando “...los predios inscritos no cuenten con documentación gráfica en sus títulos archivados, la actualización debe efectuarse teniendo en cuenta la descripción literal contenida en el asiento registral y/o título archivado, siempre que esta permita graficar y ubicar al predio, pudiendo además ser corroborada a través de otros antecedentes registrales”, sin embargo no existe descripción literal en esta partida, en tal sentido, **NO ES POSIBLE DETERMINAR LA EXISTENCIA DE SUPERPOSICION CON ESTA PARTIDA**”.*

13. Que, en ese sentido al encontrarse inscrito “el predio” a favor de la Municipalidad Provincial del Santa, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre esta, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

14. Que, no obstante, lo indicado en cuanto a la partida registral N° 07051859 esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que evalúe iniciar las acciones de saneamiento.

15. Que habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la administrada”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021- VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014- 2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 386-2021/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo de 2021; y, el Informe Técnico N° 422-2021/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE** debidamente representado por su alcalde Crecencio Domingo Caldas Egusquiza, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. – **COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que evalúe las acciones de su competencia.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese

P.O.I. 18.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO