

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1086-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° **636-2020/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA** representada por su Alcalde, Roberto Jesús Briceño, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, de un predio de 216.9856 ha. (2 169 856,00 m²); inscrito en la partida registral N°. 11117869 del Registro Predios de la Oficina Registral de Chimbote, ubicado a la altura del Km. 420 de la Panamericana Norte, distrito Nuevo Chimbote, provincia Santa y departamento Ancash, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante Oficio N° 0400-2020-AL-MPS presentado el 10.09.2020 (S.I. N° 14179-2020), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA** (en adelante "la Municipalidad"), representada por su Alcalde, Arq. Roberto Jesús Briceño Franco, solicita la transferencia interestatal de "el predio" para destinarlo al proyecto denominado: "Programa Municipal de Vivienda – PROMUVI 217 Has", para lo cual adjunta la documentación siguiente: **a)** plano de ubicación, de setiembre de 2020, visado por Arq. Anthony E. Varas Cabana, Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Santa (fojas 2); **b)** plano perimétrico, de setiembre de 2020, visado por Arq. Anthony E. Varas Cabana, Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Santa (fojas 3); **c)** copia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 036-2020-SGPU-GDU-MPS emitido por la Municipalidad Provincial del Santa, el 10.09.2020 (fojas 4); y, **d)** memoria descriptiva de enero de 2020 (fojas 5).

3. Que, según lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”¹, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

4. 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.

5. Que, por su parte, los numerales 189.1 y 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento” señalan, respectivamente, que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria; así mismo, verifica el cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento; debiendo otorgar para la subsanación de las observaciones un plazo no mayor de diez (10) días, prorrogable por el mismo plazo a solicitud del interesado, a cuyo vencimiento, y de no haberse efectuado la subsanación, la entidad declara inadmisibles las solicitudes.

6. 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; habiéndose precisado en el artículo 208° del mismo cuerpo legal, que la transferencia gratuita de predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias.

7. Que, mediante el Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA, promulgado el 22 de octubre de 2020, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobó el “Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda” (en adelante “el Reglamento de PROMUVIS”), que tiene como objeto establecer las disposiciones generales para diseñar y promover la ejecución de los Programas Municipales de Vivienda (PROMUVI), con la finalidad de impulsar el acceso de familias de menores recursos a una vivienda digna, que permitirá a las municipalidades distritales, en coordinación con la municipalidad provincial, diseñar y promover la ejecución de los PROMUVIS, en terrenos saneados del Estado.

8. Que, de acuerdo a la normativa glosada en los considerandos precedentes y al numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”, esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, la cual debe ser propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, su libre disponibilidad; en tercer orden, su naturaleza jurídica; y verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N°. 00903-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de septiembre del 2021 (fojas 13) en el cual se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11117869 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 141150.
- ii) Se descarta superposición con área inscrita en la partida registral N° 07002448 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 56226; sin embargo, corresponde evaluar la cancelación de la carga respecto a la anotación de inicio de trámite de cierre parcial de partida registral por existir duplicidad con inscripciones incompatibles.

¹ DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y 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 presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

- iii) 235 226,76 m² (10.84% de “el predio”) se superpone parcialmente con el Monumento Arqueológico Prehispánico Pampa Blanca (San Luis), el cual se encuentra registrado de manera referencial, según el Sistema de Información Geográfica de Arqueología².
- iv) Se superpone con la S.I. 32832-2018 (afectación en uso) en trámite, de acuerdo a la Base Gráfica de trámites de esta Superintendencia.
- v) Recae fuera de la zona urbana y/o de expansión urbana, según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chimbote y Nuevo Chimbote, aprobado por Ordenanza Municipal N°004-2014-MPS del 31 de enero de 2014 y sus modificaciones, de acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°036-2020-SGPU-GDU-MPS; sin embargo, del Plano de Zonificación Z-01 de fecha 30 de marzo de 2016 publicado en la página web de la Municipalidad Nuevo Chimbote, se advierte que “el predio” recae en 1 969 263,02 m² (90.76 %) fuera de zona urbana y en 200 593,69 m² (8.24 %) en Zona Monumental. Cabe precisar, que la estimación gráfica es de carácter referencial dado que el plano de zonificación difiere de la realidad física.
- vi) Según la evaluación de la condición física y de ocupación, se advierte de las imágenes satelitales del Google Earth, se advierte que, en marzo de 2020, se encuentra ubicado en zona de expansión urbana, en la mayor parte de “el predio” se observa el trazo de una lotización con lotes delimitados y en su interior pequeñas construcciones tipo vivienda, mientras que, en noviembre de 2015, se advierte un proceso de ocupación progresiva que se va consolidando.

10. Que, en relación al estado del procedimiento de afectación en uso tramitado con la S.I. N° 32832-2018, mediante el Memorandum N° 00068-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de enero del 2021, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) informó que mediante Oficio N° 2994-2020/SBN-SDAPE del 03 de agosto del 2020 el Expediente N° 653-2018/SBN/SDAPE que contiene la S.I. N° 32832-2018 fue derivado a la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas para su evaluación por ser de su competencia.

11. Que, mediante el Oficio N° 00108-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero del 2021, se comunicó a “la Municipalidad” que, de acuerdo a lo dispuesto en “el Reglamento de PROMUVIS”, a efectos de continuar con el trámite de la transferencia solicitada, esta Subdirección deberá adecuar el procedimiento a los nuevos criterios establecidos en dicho reglamento.

12. Que, a fin de ampliar el diagnóstico técnico señalado en el noveno considerando en cuanto al punto vi) está Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00058-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2021, determinando en relación a “el predio”: i) que el área de 4 093,30 m² (0.19 % del área total) se superpone con la S.I. 32832-2018 promovido por la Dirección Regional de Educación de la Región Ancash; y, ii) que, de la evaluación de la condición física y de ocupación de “el predio”, efectuada con las imágenes satelitales del Google Earth, durante el periodo entre 11/10/2009 al 07/03/2020 se encuentra ocupado por edificaciones tipo vivienda (precarias) en aproximadamente el 90%, que representa manzanas y conforman la ampliación del casco urbano de la ciudad Nuevo Chimbote, en el interior se observa un área de circulación que se articula con la Panamericana Norte principal vía de comunicación.

13. Que, mediante Oficio N° 00849-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero del 2021, reiterado mediante Oficio N° 02898-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 julio de 2021 y Oficio N° 03418-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2021, se solicitó a la Dirección de Catastro y Saneamiento Física Legal del Ministerio de Cultura, remita la información técnica en formato digital SHAPE o DWG, que fuera presentada a esta Superintendencia a través del Oficio N° 000498-2020-DSF/MC (S.I. N° 08379-2020), lo que fue puesto en conocimiento de “la Municipalidad” a través del Oficio N° 00917-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de marzo del 2021, Oficio N°02906-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio del 2021 y Oficio N° 03512-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto del 2021; información que a la fecha no ha sido remitida.

14. Que, mediante Oficio N° 58-2021-A-MPS presentado el 31.03.2021 (S.I. N°07982-2021) “la Municipalidad” solicitó la independización del área que comprende el Monumento Prehispánico Pampa

² Se visualizó información en el SIGDA del Ministerio de Cultura: <http://sigda.cultura.gob.pe/>
Información proveniente de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal –DSFL del Ministerio de Cultural presentada mediante Oficio N° 000498-2020/DSFL/MC del 24 de mayo 2020 (S.I. N° 08379-2020)

Blanca; habiéndosele comunicado, mediante Oficio N° 02001-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24.05.2021, que no era posible atender su requerimiento, toda vez que para tal efecto era necesario el pronunciamiento solicitado a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio Cultura a través del Oficio N° 849-2021/SBN-DGPE-SDDI.

15. Que, por otro lado, mediante Oficio N° 02025-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo del 2021, esta Subdirección solicitó a la Oficina Zonal de Ancash del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal –COFOPRI, si sobre “el predio”, tiene planeado ejecutar algún programa de formalización, en el marco del Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal; habiendo COFOPRI informado, mediante Oficio N° D000280-2021-COFOPRI-OZANCH, del 01.06.2021 (S.I. N° 13828-2021) que no existe superposición total o parcial con predios formalizados o en proceso de formalización dentro del distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa.

16. Que, en atención a lo indicado en el punto **ii)** del noveno considerando, la SDAPE a través del Memorándum N° 04088-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de octubre del 2021, comunicó que la anotación de la cancelación del inicio de trámite de cierre parcial de partida registral corre inscrita en el asiento E00002 del rubro “cancelaciones” de la partida registral N° 11018810, la que fue dispuesta por Resolución de la Unidad Registral N° 186-2017-Z.R. N° VII/UREG del 20 de septiembre del 2017, que resuelve, dar por concluido el procedimiento administrativo de cierre parcial de partida registral iniciado mediante Resolución de la Unidad Registral N° 132-2017-Z.R. N° VII/UREG del 11 de julio del 2017. Y que, mediante Oficio N° 08505-2021/SBN-SDAPE del 19 de septiembre del 2021, se solicitó a Registros Públicos el traslado a la partida registral N° 11117869, el cual fue ingresado a través del título N° 2913721-2021 del 20 de septiembre de 2021, a fin de que procedan con su calificación.

17. Que, mediante Oficio N° 04586-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre del 2021, esta Subdirección solicitó a la Unidad de Trámite Documentario y Archivo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, remitir copia del Oficio N° D0000336-2021-COFOPRI-DE, a fin de que se emita el pronunciamiento correspondiente sobre la solicitud de “la Municipalidad” en trámite en esta Superintendencia.

18. Que, mediante Oficio N° D000857-2021-COFOPRI-OZANCH presentado el 03.11.2021, (S.I. N° 28310-2021), COFOPRI remite, copia del Oficio N° 3362021-COFOPRI-DE del 11 de marzo del 2021, mediante el cual, la Secretaría General de COFOPRI comunica a “la Municipalidad” que ha asumido la competencia en las áreas de su jurisdicción en el marco de la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos – RTEF; y, mediante Oficio N° D000859-2021, de la misma fecha (S.I. N° 28430-2021), COFOPRI informa, que siendo una entidad adscrita al Ministerio de Vivienda, encargada de ejecutar procesos de formalización en posesiones informales, facultado por Ley N° 31056 y su Reglamento Decreto Supremo N° 022-2021-VIVIENDA, ha asumido competencia y viene realizando actividades de campo sobre los procesos de formalización de las 12 posesiones informales que conforman el área de 216.9856 ubicados en el distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa Departamento de Ancash.

19. Que, de otro lado, mediante Oficio N° 400-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRV del 16 de noviembre de 2021 (SI. 29683-2021) la Dirección General de Políticas y Regulación de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la Dirección de Vivienda, ha comunicado que, de acuerdo a lo señalado en la Exposición de Motivos de “el Reglamento de PROMUVIS”, los predios identificados para la ejecución de estos Programas deben estar libres ocupación y saneados de forma física y legal.

20. Que, el literal g) del artículo 14° de “la Ley” establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, el sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia y, el literal i) del mismo artículo exceptúa de su competencia, incluso, la emisión de opinión técnica sobre actos de disposición que recaigan, entre otros, sobre bienes que sean materia de procesos de formalización.

21. Que, habiendo informado COFOPRI, que ha asumido competencia para el proceso de formalización de la propiedad informal en “el predio” y, estando a lo dispuesto en el numeral 72.1) del artículo 72º del Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS que aprueba el Texto único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la Ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan, corresponde dar por concluido el procedimiento de Transferencia Predial iniciado por la Municipalidad Provincial del Santa, disponiéndose el archivo definitivo del Expediente N° 636-2020/SBNSDDI, que lo contiene.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”; el Informe Brigada N° 1170-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de diciembre del 2021 y el Informe Técnico Legal N° 1465-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de diciembre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DAR POR CONCLUIDO el procedimiento de **TRANSFERENCIA PREDIAL** iniciado por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA** representada por su Alcalde, Roberto Jesús Briceño, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del Expediente N° 636-2020/SBNSDDI, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario