

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1296-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1277-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE**, debidamente representada por su Subgerente de Obras Privadas Catastro y Control Urbano, Edwin Olivera Castro, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un área de 2 918,50 m², ubicado en el Asentamiento Humano H.U.P. Luis Felipe de las Casa MZ F Lote 3, en el distrito de Nuevo Chimbote, provincia de 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 (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 51º y 52º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 048-2023-MDNCH/GDU/SGOPCyCU presentado el 10 de noviembre del 2023 (S.I. 31025-2023), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE**, debidamente representada por su Subgerente de Obras Privadas Catastro y Control Urbano, Edwin Olivera Castro (en adelante “la administrada”), peticiona la transferencia interestatal de “el predio”, para el proyecto denominado “Creación de los Servicios Públicos de

Integración Económica y Social del HUP Luis Felipe de las Casas Lote 3 de la Manzana F" (foja 01). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** acuerdo de concejo N° 051-2023-MDNCH emitida por "la administrada" el 13 de octubre del 2023 (fojas 10); **b)** plano perimétrico (fojas 20); **c)** plano de ubicación (fojas 21); y, **d)** plan conceptual del proyecto denominado "Creación de los Servicios Públicos de Integración Económica y Social del HUP Luis Felipe de las Casas Lote 3 de la Manzana F" (fojas 25).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del 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 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 predios de su propiedad.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de "el Reglamento", según el cual, la transferencia de predios estatales 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.

6. Que el artículo 208° y 209° de "el Reglamento" respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito 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 y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de "el Reglamento".

7. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de "el Reglamento", concordado con el numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada "Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales"; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 20 de enero de 2022 (en adelante "la Directiva")

8. 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; 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".

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por "la administrada", emitiendo el Informe Preliminar N° 1454-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre del 2023 (fojas 30), en el cual se determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P09036978 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 59921; que corresponde a un Equipamiento Urbano destinado al uso de **ÁREA RECREACIÓN**.
- ii. Respecto la situación física de “el predio”, se trata de un terreno ubicado en ámbito urbano, presenta topografía de pendiente plana, sobre el 40% obra una losa deportiva, mientras en el porcentaje que resta del 60% obra aparentemente un parque, no obstante, este parque se encuentra en un mal estado, en aparente estado de abandono, ya que le correspondería a un parque. Análisis sustentado en imagen satelital del Google Earth de fecha 15.04.2023.

11. Que, en atención a lo expuesto respecto a “el predio” se ha determinado que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia sino a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, el cual ostenta la condición de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (**ÁREA RECREACIÓN**), sobre el cual no se ha concluido el procedimiento de formalización al no haber emitido el título de afectación respectivo, de conformidad con lo regulado en el artículo 2° y literal a) del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 803, “Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal”¹, concordado con los artículos 58^{o2} y 59^{o3} del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

12. en ese sentido, al haberse determinado que “el predio”, no constituye un bien de titularidad del Estado y sobre el cual aún no se ha concluido con el procedimiento de formalización al no haberse emitido el título de afectación respectivo; corresponde declarar improcedente la solicitud de transferencia predial peticionada por “la administrada”.

13. Que, en tal sentido habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia predial, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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 Informe de Brigada N° 1161-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1398-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia interestatal formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE**, debidamente representada por su Subgerente de Obras Privadas Catastro y Control Urbano, Edwin Olivera Castro, por los

¹ **Artículo 2.-** Créase la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

La inscripción de los títulos de propiedad formalizados por COFOPRI se realizará en el Registro Predial Urbano a que se refiere el Artículo 10 de la presente Ley.

Artículo 3.- Para cumplir el objetivo del Artículo 2 de la presente ley, son funciones de COFOPRI:

- a) Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los Artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.
- ² **Artículo 58.-** 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.
- ³ **Artículo 59.-** Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aún cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.

argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI