

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0941-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 807-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE**, representada por su alcalde Walter Jesús Soto Campos, mediante la cual peticiona la **REASIGNACIÓN** de cinco áreas de 75 000,00 m² (7,5000 ha), 15 000,00 m² (1,5000 ha), 79 813,36 m² (7,9813 ha), 250 818,50 m² (25,0818 ha), y 410 554,40 m² (41,0554 ha), ubicadas en el distrito de Nuevo Chimbote, provincia de Santa, departamento de Áncash (en adelante “predio 1”, “predio 2”, “predio 3”, “predio 4”, “predio 5”, respectivamente); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA^[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA^[2] (en adelante “el Reglamento”).

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatral (en adelante “la SDAPE”) es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N.º 422-2024-MDNCH-ALC presentado el 10 de octubre del 2024 (S.I. N.º 29320-2024) a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE**, representada por su alcalde Walter Jesús Soto Campos (en adelante “la Municipalidad”), solicitó la reasignación del predio de 1108,0427 ha ubicado en la Sección de Predios Rurales Área Remanente 2 / Sub Sector Pampa Carbonera / Sector CH-1, en el distrito de Nuevo Chimbote, provincia de Santa, departamento de Áncash (en adelante “el área solicitada”), a fin de -según indica- destinarla a los proyectos denominados “Expansión Urbana 1”, “Expansión Urbana 2”, “Cementerio Ecológico”, “Truck Center” y “Velatorio Municipal”. Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Acuerdo de Concejo N.º 075-2024-MDNCH del 17 de septiembre del 2024; **ii)** Dictamen N.º 019-2024-MDNCH-CALSG del 27 de agosto del 2024; **iii)** Informe Legal N.º 0581-2024-MDNCH-OGAJ del 25 de julio del 2024; **iv)** Informe N.º 347-2024-MDNCH-GEDUR del 17 de julio del 2024; **v)** Informe N.º 312-2024-EOC-SGPUIC-GEDUR-MDNCH del 12 de julio del 2024; **vi)** Memoria Descriptiva “Cementerio Ecológico” y Plano Perimétrico, Lámina N.º P-01 de julio del 2024; **vii)** Memoria Descriptiva “Predio Velatorio” y Plano Perimétrico, Lámina N.º P-01 de julio del 2024; **viii)** Memoria Descriptiva “Truck Center” y Plano Perimétrico, Lámina N.º P-01 de julio del 2024; **ix)** Memoria Descriptiva “Expansión Urbana 01” y Plano Perimétrico, Lámina N.º P-01 de julio del 2024; **x)** Memoria Descriptiva “Expansión Urbana 02” y Plano Perimétrico, Lámina N.º P-01 de julio del 2024; **xi)** partidas Nros. 07002448, 11117869, 11102862 de la Oficina Registral de Chimbote; y, **xii)** Certificados de Búsqueda Catastral de los inmuebles denominados “Cementerio Ecológico”, “Predio

Velatorio” y “Truck Center”.

4. Que, el procedimiento de **reasignación** se encuentra regulado en el Subcapítulo XI del Capítulo I del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 88 que por la reasignación se modifica el uso o destino predeterminado del predio estatal de dominio público a otro uso público o prestación del servicio público, pudiendo conllevar al cambio de la titularidad del predio a una nueva entidad responsable del dominio público, en cuyo caso se consigna como titular registral al Estado, representado por la nueva entidad responsable del dominio público.

5. Que, asimismo, los requisitos y el procedimiento para su otorgamiento se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 89 de “el Reglamento”, debiéndose tener presente que la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva.

6. Que, por otro lado, el artículo 136 de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136 de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual 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 emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”).

7. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76 del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, así como la libre disponibilidad del mismo.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el área solicitada”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, la libre disponibilidad de “el área solicitada”; y, en tercer lugar, el cumplimiento de los requisitos del procedimiento.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 01958-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de octubre del 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente:

- i. En el Oficio N.º 422-2024-MDNCH-ALC presentado por “la Municipalidad” se señala un área de 1 108,0427 ha (“el área solicitada”); no obstante, en el Dictamen N.º 019-2024-MDNCH-CALSG se precisa que son cinco (05) las áreas solicitadas, las cuales sumadas dan un área total de 83,1185 ha (831 186,26 m²). Sin perjuicio de ello, se realizó la presente evaluación en base a las referidas áreas conforme se aprecia:

N.º	ÁREA (ha)	ÁREA (m ²)
Predio 1	7,5000	75 000,00
Predio 2	1,5000	15 000,00
Predio 3	7,9813	79 813,36
Predio 4	25,0818	250 818,50
Predio 5	41,0554	410 554,40
TOTAL	83,1185	831 186,26

- ii. Consultada la base SUNARP y la Base Gráfica Única que obra en esta Superintendencia, se observó lo siguiente respecto a dichos predios:
 - a. **Todos los predios** recaen sobre la partida N.º 11102862 (CUS N.º 194502), correspondiente al predio de mayor extensión inscrito a favor del **Proyecto Especial Chincas**, la cual fue independizada de la partida N.º 11018810, que tiene a su vez como antecedente a la partida N.º 07023551 (CUS N.º 755), inscrita a favor del referido

Proyecto Especial Chincas.

- b. Según la base SUNARP se observa que todos los predios recaen sobre la partida N.º 07002448 (CUS N.º 56226) correspondiente al predio de mayor extensión inscrito a favor de la **Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego)**. No obstante, existe una discrepancia entre el polígono de SUNARP y el aportado en el Geocatastro, siendo que en este último solo se observa una superposición parcial entre el CUS N.º 56226 y el “predio 1”, “predio 3” y “predio 4”; mientras que el “predio 2” y “predio 5” no presentan ninguna superposición.
 - c. El “predio 1” recae parcialmente sobre el predio inscrito a favor del **Ministerio de Transportes y Comunicaciones** en la partida N.º 11102861 (CUS N.º 104805), el cual corresponde a una red vial. Cabe señalar que dicha partida fue independizada de la partida N.º 11018810, por lo que también tiene como antecedente registral a la partida N.º 07023551 (CUS N.º 755).
 - d. El “predio 5” recaería parcialmente sobre el **CUS N.º 3318**, correspondiente al predio de mayor extensión denominado “Tambo Real” inscrito en el Tomo 2 Foja 292 (el cual continúa en la partida N.º 07051859). Al respecto, en el asiento 50 del referido tomo, se observa una transferencia a favor del Estado mediante Escritura Pública del 26 de julio de 1938, del área denominada “**Pampas de Chimbote**”; sin embargo, no se advierte la independización de dicha área. Sin perjuicio de ello, en el Plano Diagnóstico N.º 1396-2007/SBN-GG-JSIBIE y N.º 300-2008/SBN-GO-JAR se grafican las Pampas de Chimbote, observándose que el “predio 5” recae parcialmente sobre éste. Cabe indicar que dicho CUS, según información del SINABIP, tiene como titular registral a la **Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego)**. Además, éste presenta múltiples independizaciones, adjudicaciones, transferencias y anotaciones de cargas y gravámenes, siendo que no se cuenta con un plano del área remanente.
- iii. Conforme al visor GEOCATMIN, todos los predios recaen totalmente en el Proyecto Especial Chincas.
 - iv. Revisado el visor del SERFOR, se observa que el “predio 1”, “predio 2” y “predio 3” recaen en ámbito de susceptibilidad de inundación baja; mientras el “predio 4” y “predio 5” se ubican parcialmente en moderada y baja.
 - v. Conforme al Plan de Desarrollo Urbano de Chimbote, aprobado con Ordenanza Municipal N.º 006-2020-MPS, todos los predios recaen sobre área sin zonificación.
 - vi. Según el Plan de Acondicionamiento Territorial de la provincia de Santa, aprobado con Ordenanza Municipal N.º 005-2020-MPS, todos los predios se ubican en Zona de protección de mantos de arena con vocación agrícola.
 - vii. Conforme a las imágenes satelitales de Google Earth vigentes al 14/02/2024, todos los predios están ocupados parcialmente con parcelas agrícolas.

10. Que, en atención a lo concluido en el señalado Informe Preliminar, se tiene que los cinco predios solicitados recaen sobre diversas partidas las cuales están inscritas, respectivamente, a favor del Proyecto Especial Chincas (**partida N.º 11102862**), del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (**partidas Nros. 07002448 y 07051859**), y del Ministerio de Transportes y Comunicaciones (**partida N.º 11102861**). En dicho contexto, siendo que las referidas partidas no están inscritas a favor del Estado-SBN, **esta Superintendencia no resulta competente para otorgar un acto de administración sobre el “predio 1”, “predio 2”, “predio 3”, “predio 4” y “predio 5”.**

11. Que, al respecto, tenemos que el numeral 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento” señala que: *“En el caso que se verifique que el predio **no es de propiedad del Estado** o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.*

12. Que, en consecuencia, corresponde declarar **improcedente** el pedido de “la Municipalidad” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución. Asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo petitionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud.

13. Que, sin perjuicio de haberse determinado la improcedencia de lo petitionado, siendo que “la Municipalidad” indica en su solicitud que busca ejecutar dos proyectos de expansión urbana, corresponde precisar que, de conformidad con el cuarto considerando de la presente resolución, mediante el procedimiento de reasignación se modifica el uso o destino predeterminado del **predio estatal de dominio público a otro uso público o prestación del servicio público**, a fin que la entidad solicitante lo destine para el cumplimiento de sus fines institucionales; es decir, el nuevo uso al cual se busque destinar el predio deberá corresponder a un **fin público**.

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", "el ROF de la SBN", la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y los Informes Técnicos Legales Nros. 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101 y 1102-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de noviembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE**, representada por su alcalde Walter Jesús Soto Campos, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio del 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021.