

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 156-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de marzo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 1039-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE ANCASH**, representado por Luis Fernando Gamarra Alor, Gobernador Regional de Ancash, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** de un predio de 48 373,28 m², ubicado en el Sector Nueve del área de contenedores de la Sede Portuaria de Chimbote, distrito de Chimbote provincia de Santa, departamento de Ancash, 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"), 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (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° 2599-2017-GRA/GR/p presentado el 28 de agosto de 2017 (S.I N° 28916-2017), el Gobierno Regional de Ancash, representado por Luis Fernando Gamarra Alor, Gobernador Regional de Ancash (en adelante "el administrado"), peticona la Transferencia Predial respecto de "el predio" en favor del Terminal Portuario de Chimbote, toda vez que según indica las actividades portuarias exigen mayor nivel de competitividad para un mejor servicio de calidad (fojas 1). Para tal efecto adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva suscrito por el ing. Carlos Nike Lima Valdivia (fojas 4 al 13); **b)** dieciséis fotografía (fojas 16 al 23); **c)** un CD (fojas 25); y, **d)** plano topográfico, plano perimétrico P-02 y P-01 y plano de ubicación U-01 suscrito por el ing. Carlos Nike Lima Valdivia (fojas 27 al 29).



4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 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.

6. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

7. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3) de “la Directiva”, prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que la SDDI, en el caso de la SBN, o la entidad pública, a través de la unidad operativa correspondiente verificará la documentación presentada 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, sus pendándose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual término para el cumplimiento de lo que se hubiere requerido bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud, en caso el administrado no subsane las observaciones efectuadas dentro del plazo otorgado o ampliado, se da por concluido el trámite notificándose dicha decisión al administrado.

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

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, 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 (calificación formal) de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe Preliminar N° 532-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2017 (fojas 30 y 31), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) “el predio” se encuentra totalmente en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes





RESOLUCIÓN N° 156-2018/SBN-DGPE-SDDI

Estatales; ii) 6 002,53 m² que representa el 12,41% se superpone con el sitio arqueológico denominado “Conjunto Arqueológico El Mirador - Sector Conchales” conforme al Sistema de Información Geográfica de Arqueología –SIGDA; y, iii) 2862,51 m² que representa el 5,92 % se encontraría en zona acuática; 11 315,89 m² que representa el 23,39 % se encontraría en zona de playa; 8 060,57 m² que representa el 16,66 % se encontraría en zona de dominio restringido; y el remanente 26 134,31 m² que representa el 54,03% se encontraría fuera de la zona de playa protegida; ubicación que es referencial en la medida que no se cuenta con una Línea de Alta Marea – LAM aprobada por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (DICAPI), órgano competente para aprobarla, de conformidad con el artículo 3° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF¹.

11. Que, en virtud de lo expuesto deviene en improcedente por las razones siguientes: i) no se encuentra inscrito a favor del Estado; dado que para realizar cualquier acto de disposición corresponde como es el procedimiento de transferencia “el predio” debe encontrarse inscrito a favor del Estado de conformidad al artículo 48² del “Reglamento” en concordancia con la normativa citada en el octavo considerando de la presente resolución. No obstante, esta Subdirección mediante Memorando N° 180-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2018 (fojas 32), ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado; ii) 6002,53 m² que representa el 12,41 % se superpone en zona arqueológica denominado “Conjunto Arqueológico El Mirador” la cual no puede ser objeto de transferencia predial, al constituir un bien de dominio público inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 21° y 73° de la Constitución Política del Perú³, concordado con el artículo 5⁴ y numeral 6.1) del artículo 6⁵ de la Ley N° 28296 - Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; y, iii) no ha sido posible establecer con certeza la ubicación exacta de “el predio” en relación a la zona de playa,

Artículo 3.- Área de playa

Las playas del litoral de la República, de conformidad con el artículo 1 de la Ley, son bienes de dominio público, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea. El ingreso y uso de las playas es libre, salvo en los casos expresamente señalados en la Ley. La determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, estará a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas.

² Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

³ El artículo 21° de la Constitución de 1993, establece que “Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado”.

Artículo 73°.- Bienes de dominio y uso público 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

⁴ **Artículo 5.- Bienes culturales no descubiertos**

(...)
Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.

⁵ **Artículo 6.- Propiedad de bien cultural inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación**

6.1 Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado



zona de dominio restringido y zona de dominio privado que pudiera comprender al no constarse con la LAM emitida por la DICAPI; información que resulte relevante a fin de establecer la ubicación exacta y no presunta de "el predio", pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable (normativa de playa o normativa especial de la SBN).

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la primera inscripción de dominio a favor del Estado y de volver a peticionar la transferencia predial respecto a "el predio", "el administrado" deberá tener en cuenta que resulta necesario contar la LAM, excluir la zona arqueológica así como determinar previamente si puede solicitar la transferencia en favor del Terminal Portuario de Chimbote.



De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 233-2018/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 170-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE ANCASH**, representado por Luis Fernando Gamarra Alor, Gobernador Regional de Ancash, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 8.0.2.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES