

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0099-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1314-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL SANTA, CASMA Y HUARMEY S.A. – SEDACHIMBOTE S.A** representado por el Gerente General Francisco Rafael León Cavero, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un terreno de 4 680 000 m² (468.00 has), inscrita en las partidas registrales N° 11028391 y 02000159, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, ubicado 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 GEGE N° 0999-2023-SEDACHIMBOTE S.A., presentado el 23 de noviembre de 2023 (S.I. N° 32300-2023), con el cual la **EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL SANTA, CASMA Y HUARMEY S.A. – SEDACHIMBOTE S.A** representado por el Gerente General Francisco Rafael León Cavero (en adelante “la administrada”) solicita la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de “el predio” con la finalidad de destinarlo al Proyecto de Inversión denominado “MEJORAMIENTO Y AMPLIACIÓN DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES EN LOS DISTRITOS DE NUEVO CHIMBOTE Y CHIMBOTE DE LA PROVINCIA DE SANTA, DEPARTAMENTO DE ANCASH”. Para tal efecto, adjunta la

documentación siguiente: a) Copia del certificado de vigencia de poder que otorga facultades al Gerente General de “la entidad”; b) Copia de las Partidas Electrónicas N° 11028391 y 02000159, del Registro de Predios de Chimbote; c) Copia del certificado de búsqueda catastral con Publicidad N° 2023-4297373, expedida por la SUNARP con fecha 07/08/2023; d) Plan Conceptual del proyecto de Inversión denominado “Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales en los Distritos de Nuevo Chimbote y Chimbote de la Provincia de Santa, Departamento de Ancash”; e) Memoria descriptiva s/n de fecha 20/06/2023 y cuadro de coordenadas UTM en Datum WGS-84. o Plano Ubicación – Perimétrico, Lamina N° BC-01, de fecha Junio 2023, en coordenadas UTM Datum WGS-84 Zona 17 Sur; documentación Técnica suscrita por el Ing. Civil Manuel Alejandro Ascón Escudero, con colegiatura N° 186139 (habilitado).

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 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, de conformidad con la Décimo Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio.

8. Que, el artículo 212° numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia el cual deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”; 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.

9. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, de actos de disposición, 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, 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 que exige el procedimiento de transferencia de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, de la evaluación técnico-legal de la solicitud presentada por “la administrada”, esta Subdirección mediante el Informe Preliminar N° 00084-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de enero de 2024, ampliado mediante Informe Preliminar N° 00186-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de febrero de 2024, ha advertido respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) “El Predio” recae sobre tres (3) ámbitos de mayor extensión de propiedad del Estado, inscritos en el Registro de Predios de Chimbote, así también, en zona acuática, zona de playa y zona de dominio restringido, precisando que estos dos últimos no cuentan antecedente registral, según detalle siguiente:

N°	CUS	PARTIDA N°	TITULAR	AREA (m ²)	%
1	584	2000159	El Estado - Ministerio de Marina (hoy MINDEF – FAP)	3,269,271.93	69.86
2	3320	11028391		787,631.22	16.83
3	Duplicidad CUS 584 y 3320	Duplicidad P.E. N° 02000159 y 11028391		269,819.33	5.77
4	186964	11172183	El Estado - SBN	83.64	0.00
5	Área de Playa (franja de 50 metros paralela a la LAM), en ámbito de la Playa Bonita y Playa El Dorado, competencia de la DICAPI – MINDEF			54,960.23	1.18
6	Zona de Dominio Restringido (franja de 200 metros continuación de la franja de los 50 metros paralela a la LAM), en ámbito de la Playa Bonita y Playa El Dorado			118,120.02	2.52
7	Zona Acuática en ámbito de la Playa Dorada, Playa Bonita y Playa El Dorado, competencia de la DICAPI – MINDEF			180,121.14	3.84
Total				4,680,007.51	100.00

- a) El área de 3 269 271,93 m² (69.86% de “el predio”), corresponde a un área declarada como zona de reserva con fines de defensa nacional por Decreto Ley N° 11351 bajo la competencia exclusiva del Ministerio de Marina (hoy MINDEF – FAP), situada en el extremo Sur de la Bahía del Ferrol en Chimbote, comprendiendo las islas del mismo nombre hasta el cerro llamado “Monte División” en sus contornos occidental y oriental hasta llegar a la Bahía de Samanco, cuyos linderos fueron modificados mediante Decreto Ley N° 20010, dejando de libre disposición los terrenos que no son imprescindibles para los fines de la Defensa Nacional. Dicha área forma parte del predio denominado “Pampas de Chimbote”; de la consulta a la Base Grafica Registral de la SUNARP, se ha verificado que dicho ámbito excluyendo zona acuática, se encuentra inscrito a favor del Estado en la Ficha N° 12983 que continua en la partida registral N° 02000159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, anotado con el CUS N° 584, que constituye Zona de Reserva con fines De Defensa Nacional bajo competencia exclusiva del Ministerio de la Marina (hoy MINDEF – FAP), conforme a lo dispuesto en los precitados Decretos Ley y Resolución Suprema N° 393, de fecha 21/10/1961, según consta anotado en el asiento 1-D y 2-C de la referida Ficha N° 12983.
- b) El área de 787 631,22 m² (16.83% de “el predio”), corresponde al predio denominado “Remanente 2”, ubicado a la altura del Km 424.20 de la Carretera Panamericana Norte, inscrito en la partida registral N° 11028391 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, a favor del Estado representado por la SBN. De la lectura a la referida partida registral, se verifica que corre inscrito el traslado en el Asiento D00001 de la Ficha N° 41365, la afectación en uso del terreno eriazo que refiere la indicada Ficha, a favor del Ministerio de Marina (hoy MINDEF – FAP) para fines de Defensa Nacional, que involucra en su totalidad al predio denominado “Remanente 2”.
- c) El área de 83.64 m² (0.0% menos del 1% de “el predio”), corresponde al predio de naturaleza eriaza ubicado en la Punta Caleta Piedra, altura de la Playa Lancon, aproximadamente a 6 km al Suroeste del Aeropuerto de Chimbote, en el distrito de Nuevo Chimbote, provincia de Santa y departamento de Ancash, inscrito el domino a favor del Estado, representado por la SBN, en la partida registral N° 11172183 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote.

- ii) De acuerdo a las partidas registrales N° 02000159 y 11028391, “el predio” se encuentra afectado en uso para fines de reserva de defensa nacional a favor del Ministerio de Marina (hoy MINDEF – FAP); asimismo a nivel de Base Grafica Registral, se advierte una duplicidad registral entre estas partidas.
- iii) En cuanto a el área de 353,201.39 m² (7.54% de “el predio”), se encuentra sin antecedente registral; asimismo se advierte que se encuentra superpuesto con la Playa Bonita, Playa El Dorado y Playa Dorada, por lo que a efectos de determinar si se encuentra dentro del marco legal establecido en la Ley N° 26856, se realizó la consulta a las bases gráficas elaboradas por la DICAPI que obra en el acervo digital de esta Superintendencia, en el cual se visualiza que en el ámbito donde se ubica “el predio” no existe información gráfica y legal que establezca el límite de la Línea de Más Alta Marea (LAM); por lo que, con la finalidad de verificar si se encuentra dentro de zona de playa, área de dominio restringida o si existe rompimiento de la continuidad geográfica, se ha establecido la **LAM de manera referencial** con apoyo de las imágenes del Google Earth (herramienta de apoyo técnico de carácter referencial) encontrándose que: 180 121.14 m² (3.84%) recae en Zona Acuática, y en 54 960.23 m² (1.18%) recae en Área de Playa, ámbitos de competencia exclusiva de la DICAPI – MINDEF. En tanto el 2.52% (118 120.02 m²) recae en Zona de Dominio Restringido – ZDR, de competencia de esta Superintendencia.
- iv) Del análisis de la situación física y de ocupación sustentado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth periodo 2003 -2023, se tiene que “el predio”:

- Corresponde a un terreno eriazo con tres tipos de suelos, la zona norte de textura fangosa con exceso de agua, la zona sur ámbito de acantilado de textura rocosa, y la zona central de textura arenosa; tiene una topografía suave en la parte central y norte con pendiente de hasta 5%, en la zona sur una topografía ondulada con pendiente de hasta 25%.
- Presenta una ocupación por construcciones que abarca el área de 3 776.00 m² (0.08%), aproximadamente, donde se ejercen actividades de comercio, tales como restaurantes y otros asociados a la playa ubicadas en el extremo sureste. Y, por el extremo norte se superpone con la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales “Las Gaviotas” en 54 265.35 m² (1.16%), aproximadamente.
- Se encuentra atravesado de norte a sur en dirección a la Playa El Dorado por una carretera asfaltada con un recorrido aproximado de 6.15 km y un ancho de 6.5 metros, que abarca un área de 3 075.00 m² (0.13%), aproximadamente, así también, se advierte trochas y rastros de vías carrozables en varios puntos, y dos sectores que recae en zona acuática que abarca un área aproximada de 206 905.00 m² (4.42%)

12. Que, en virtud al análisis realizado en el considerando precedente, ha quedado determinado que “el predio” en 4 326 722.48 m² (92.46%) se ubica en zona de reserva y afectada en uso a favor del Ministerio de Marina (hoy MINDEF – FAP) para fines de defensa nacional, ostentando un bien de dominio público de carácter inalienable de conformidad con el literal 2¹ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sexto considerando de la presente Resolución.

13. Que, asimismo respecto del área de 353,201.39 m² (7.54% de “el predio”), recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que ha quedado demostrado que no cuenta con inscripción registral a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; en ese sentido, no puede ser objeto de acto

¹ **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1² del artículo 76° de “el Reglamento”. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe de conformidad con el artículo 50° del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

14. Que, en cuanto a el área de 83.64 m² (0.0% menos del 1% de “el predio”), ha quedado determinado que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la SBN, siendo un área residual; por lo que está muy debajo de la expectativa de interés y envergadura del proyecto planificado por “la administrada”, en ese sentido no corresponde continuar con la evaluación del área en mención.

15. Que, lo expuesto en el décimo segundo, décimo tercero y décimo cuarto considerando de la presente resolución constituyen razones suficientes para declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia interestatal.

16. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de Transferencia interestatal, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “la Administrada”.

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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00074-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0106-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL SANTA, CASMA Y HUARMEY S.A. – SEDACHIMBOTE S.A** representado por el Gerente General Francisco Rafael León Cavero, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO. - Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

CUARTO. - 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, y comuníquese
P.O.I. N° 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

² Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

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.