



## **RESOLUCIÓN N° 0053-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de enero del 2025

### **VISTO:**

El Expediente N.º 1471-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL SANTA, CASMA Y HUARMEY SOCIEDAD ANÓNIMA - SEDACHIMBOTE S.A.**, representada por el Gerente General, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto del área total de 480,38 m<sup>2</sup>, la cual se encuentra conformada por dos (2) áreas, dentro de las cuales se encuentra el área de 98,54 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Gobierno Regional de Áncash, en la partida N.º 11000594 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, de la Zona Registral N.º VII - Sede Huaraz; con CUS Matriz N.º 191905 (en adelante, "el predio").

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA<sup>1</sup> (en adelante, "TUO de la Ley N.º 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante, "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPi**, que depende

<sup>1</sup> Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N.º 30047, Ley N.º 30230, Decreto Legislativo N.º 1358 y Decreto Legislativo N.º 1439.

funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo N.° 1192 y de la Ley N.° 30556.

3. Que, mediante Carta GEGE N.° 0643-2023-SEDACHIMBOTE S.A., y anexos presentada el 22 de diciembre de 2023 [S.I. N.° 35727-2023 (fojas 1 al 59)], la **EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL SANTA, CASMA Y HUARMEY SOCIEDAD ANÓNIMA - SEDACHIMBOTE S.A.**, representada por el entonces Gerente General, Francisco León Cavero (en adelante, "SEDACHIMBOTE S.A."), solicitó la transferencia de "el predio", denominado Área 1, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 1192, con la finalidad de destinarlo a la ejecución de la estructura sanitaria denominada Cámara de Bombeo CBD-INDUSTRIAL, correspondiente al proyecto denominado "*Estudio de preinversión para las Ciudades de Chimbote y Nuevo Chimbote en materia de Aguas Residuales*" (en adelante, "el proyecto").

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, modificado por el Decreto Legislativo N.° 1366 y Decreto Legislativo N.° 1559 (en adelante, "Decreto Legislativo N.° 1192"), dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la "SBN", en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

5. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N.° 001-2021/SBN, "Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N.° 1192", aprobada mediante la Resolución N.° 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución N.° 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva N.° 001-2021/SBN").

6. Que, el numeral 5.6 de la "Directiva N.° 001-2021/SBN" establece que las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la "SBN", tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

7. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que este sea dinámico y simplificado, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a fin de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de Saneamiento Físico y Legal, bajo su plena responsabilidad.

8. Que, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N°1192”, mediante Oficio N.° 01630-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2024 (foja 67), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”) en la partida registral N.° 11000594 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N.° VII - Sede Huaraz, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”; situación que se encuentra inscrita en el asiento D00003 de la citada partida (foja 68). Cabe precisar que, de conformidad con el literal c) del numeral 5.7 de la Directiva N.° 09-2015-SUNARP/SN4<sup>2</sup>, el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas previstas en el numeral 41.2 del citado marco normativo, es de un (1) año, transcurrido dicho plazo, caduca de pleno derecho<sup>3</sup>.

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.° 001-2021/SBN”, mediante Oficio N.° 01700-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 8 de julio del 2024<sup>4</sup> (foja 86), notificado con fecha 26 de noviembre de 2024 (foja 87) se hace de conocimiento del Gobierno Regional de Ancash, como titular de “el predio”, que se ha solicitado la transferencia de “el predio”, en el marco del “Decreto Legislativo N.° 1192”; así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41° de la norma en mención.

10. Que, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por la “SEDACHIMBOTE S.A.”, emitiéndose el Informe Preliminar N.° 00371-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 11 de junio de 2024 (fojas 74 al 80), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta; las cuales se trasladaron a la “SEDACHIMBOTE S.A.” mediante el Oficio N.° 01703-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 8 de julio de 2024 [en adelante, “el oficio” (fojas 88 y 89)], siendo las siguientes: **i)** de la consulta al GeoCatastro de la SBN, se ha verificado que “el predio” recae totalmente en la S.I. N.° 16385- 2016, mediante la cual, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento traslada los Planos de la Comunidad Indígena Nuevo Chimbote y Coishco, en los que se señala que dicha comunidad “...*cuenta con personería jurídica en la partida registral N.° 11001672 y el Título Matriz de propiedad N.° 07000610, como Primera Inscripción de Dominio en los Registros Públicos de Chimbote, en la que se especifica sus límites y linderos...*”. En ese sentido, de ser el caso, corresponde descartar la afectación de propiedad o posesión de comunidades, considerando que esta Superintendencia es competente solo para transferir predios y/o inmuebles de propiedad del Estado, conforme a lo dispuesto en el numeral 41.8 del artículo 41<sup>5</sup> del “Decreto Legislativo N.° 1192”, en concordancia con el artículo 54° del Reglamento de la Ley N.° 29151; **ii)** no se ha presentado el Certificado de Búsqueda Catastral, conforme a lo dispuesto en el subliteral ii), del literal d), del subnumeral 5.4.3 de “Directiva N.° 001-2021/SBN”; **iii)** de la consulta al visor de OSINERGMIN, se visualiza superposición con tramos de alumbrado público, baja y media tensión, todos de propiedad de HIDRANDINA de tipo AÉREO; situación que no se ha indicado en el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante, “PSFL”); **iv)** según el “PSFL”, sobre “el predio” no existen ocupaciones; sin embargo, según la imagen satelital del Google Earth de fecha 14 de febrero del 2024, se visualiza que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por una construcción circular; **v)** el Plano Perimétrico presentado no se encuentra firmado por un verificador catastral, conforme a lo dispuesto en el subliteral iv), del literal d), del subnumeral 5.4.3 de “Directiva N.° 001-2021/SBN”; **vi)** no se ha

<sup>2</sup> Directiva que regula en sede registral el trámite de inscripción de los actos inscribibles referidos al proceso de adquisición y expropiación de inmuebles, y transferencia de inmuebles de propiedad del estado, previstos en el Decreto Legislativo N°1192 y sus modificatorias” señala, que el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas previstas en el numeral 41.2 del citado decreto es de un año, susceptible de ser renovada dentro de dicho plazo.

<sup>3</sup> Cabe mencionar que, la caducidad es un mecanismo de extinción de situaciones jurídicas que opera con el transcurso del tiempo, es así que, la caducidad de la anotación preventiva importa que esta ha dejado de existir o de producir sus efectos, sin necesidad de que se invoque ni que se extienda el asiento registral que así lo declare.

<sup>4</sup> Cabe precisar que, asimismo, mediante dicho oficio se procede a dejar sin efecto el Oficio N.° 00123-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 10 de abril de 2024, siendo que hubo un error al consignar al titular de “el predio”.

<sup>5</sup> 41.8 Debe considerarse que conforme a lo señalado en la Ley 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los inmuebles de dominio privado estatal, los inmuebles de dominio privado estatal son imprescriptibles, por lo que es improcedente la presentación de cualquier acción privada, destinada a evitar la transferencia de la propiedad entre entidades del Estado regulada en la presente Ley. Sin perjuicio de ello, esta medida no es aplicable a los predios en propiedad, en posesión o en uso tradicional de las comunidades campesinas y nativas, las cuales se rigen por las leyes de la materia.

presentado la Memoria Descriptiva de “el predio”; la cual debe encontrarse conforme a lo previsto en el subliteral v, del literal d), del subnumeral 5.4.3 de “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **vii)** no ha presentado Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva del Área Remanente, conforme lo establece “Directiva N.º 001-2021/SBN”, siendo que, de no poderse determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, se deberá evaluar si corresponde acogerse a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP, aprobado por Resolución N.º 097- 2013-SUNARP-SN; **viii)** no se ha presentado el archivo digital de los documentos técnicos descritos en el numeral precedente, los cuales deben ser presentados en formato vectorial (SHP o DWG) editable, en un único archivo de formato ZIP; **ix)** no se ha cumplido con presentar el Informe de Inspección Técnica (Anexo 03), conforme a lo establecido en el subnumeral iii) del literal d) del numeral 5.4.3 de “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **x)** no se ha cumplido con presentar fotografía de “el predio”, con una antigüedad no mayor a un (1) año, conforme a lo previsto en el subnumeral vi. del literal d) del numeral 5.4.3 de “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **xi)** no se ha presentado el “PSFL” respecto al área de “el predio”, ello conforme a lo dispuesto en el subnumeral 5.4.3 de “Directiva N.º 001-2021/SBN”, sino por un área de mayor extensión, en el cual no se ha consignado la ubicación (distrito, provincia, departamento); **xii)** se ha advertido discrepancias en el área de “el predio”, toda vez que, en el literal b) del subnumeral IV.1.1 del “PSFL” se indica que comprende un área de 88,1129 m<sup>2</sup>, mientras que en el Plano Diagnostico Físico Legal se indica que es de 98,54 m<sup>2</sup>; y, **xiii)** en el “PSFL” y en el Plano Diagnostico Físico Legal, se ha indicado que “el predio” se encuentra dentro del ámbito de la partida registral N.º 11000594 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, cuyo titular es la Empresa Nacional de Puertos S.A. ENAPU PERÚ; sin embargo, revisada dicha partida, se observa que la titularidad le corresponde parcialmente al Estado (161 060,79 m<sup>2</sup>, según los Asientos C00001 y C00002) y parcialmente a favor del Gobierno Regional de Ancash (96 557,67 m<sup>2</sup>, según el Asiento C00003). En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/o subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”<sup>6</sup>.

**11.** Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue **notificado el 10 de julio de 2024** a través de la mesa de partes virtual de “SEDACHIMBOTE S.A.”, conforme figura en el cargo de recepción (foja 90); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General - Decreto Supremo N.º 004 2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **25 de julio de 2024**.

**12.** Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “SEDACHIMBOTE S.A.” no remitió documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en “el Oficio”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 91) y del Sistema de Gestión Documental – SGD, con los que cuenta esta Superintendencia, por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, y, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del artículo 6.2.4 de la “Directiva N.º 001- 2021/SBN”; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “SEDACHIMBOTE S.A.” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N.º 27444”, Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0058-2025/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2025.

<sup>6</sup> En el caso que la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDDI otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** - Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por la **EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL SANTA, CASMA Y HUARMEY SOCIEDAD ANÓNIMA - SEDACHIMBOTE S.A.**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Artículo 3°.** - Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ( [www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe) ).

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 18.1.2.4

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**