



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
ESTATALES**

**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0378-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 6 de marzo del 2025

### **VISTO:**

El Expediente N.° 1128-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO DE BARRANCA SOCIEDAD ANONIMA**, representada por el Gerente General, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, respecto del área de **123,68 m<sup>2</sup>** ubicada en el distrito de Supe Puerto, provincia de Barranca, departamento de Lima, inscrita a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial de Barranca en la partida registral N.° 80173938 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, Zona Registral N.° IX- Sede Lima, con CUS N.° 202058 (en adelante “el predio”), y,

### **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.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA<sup>1</sup> (en adelante, “TUO de la Ley N.° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 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 (en adelante, “SDDI”), 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución N.° 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024, se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPPI**, que depende 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 Anexo 01, presentado el 17 de octubre de 2024 [S.I. N.° 30066-2024 (foja 2)], la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento de Barranca Sociedad Anónima (en adelante, “E.P.S. Barranca S.A.”), representada por el Gerente General, José Luis Mendoza Sánchez, solicita la transferencia de dominio de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada: “Reservorio Minka III R20 M3, Purnacana” (en adelante “el proyecto”).

<sup>1</sup> Se sistematizaron las siguientes normas: ley N.° 30047, ley N.° 30230, decreto legislativo N.° 1358 y decreto legislativo N.° 1439.

Para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan de Saneamiento Físico Legal (fojas 6 al 13); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N.º 2024-6032947 (fojas 16 al 19); **c)** Copia del Título Archivado N.º 1342008 del 10 de mayo de 2022 (fojas 21 al 40); **d)** Informe de inspección técnica y Panel fotográfico de “el predio” (fojas 42, 44 y 45); **e)** Plano perimétrico y de ubicación de “el predio” (fojas 47 y 48); y **f)** Memoria descriptiva de “el predio” (fojas 50 y 51).

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 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.º 1366 y Decreto Legislativo N.º 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo N.º 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.º 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192”, aprobada mediante la Resolución N.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021, y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-2021/SBN”).

6. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, las resoluciones que emita la “SBN” aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de **Declaración Jurada**; y, según el numeral 6.1.3 de la citada Directiva el procedimiento de primera inscripción de dominio se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma 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 primera inscripción de dominio 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, mediante el Oficio N.º 03483-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 28 de octubre de 2024 (foja 52), 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.º 80173938 de la Oficina Registral de Barranca de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, en cumplimiento al numeral 41.2 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, la misma que corre inscrita en el asiento D00001 de la citada partida (foja 60).

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, mediante Oficio N.º 04247-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 10 de diciembre de 2024 (foja 67) notificado el 11 de diciembre de 2024 (foja 70), se hace de conocimiento, como administrador de “el predio”, a la Municipalidad Provincial de Barranca que la “E.P.S. Barranca S.A.” ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del “Decreto Legislativo N.º 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 41º de la norma en mención.

10. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por la “E.P.S. Barranca S.A.”, mediante el Informe Preliminar N.º 00023-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 6 de enero de 2025 (fojas

71 al 78) se concluyó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se ubica en el distrito de Supe Puerto, provincia de Barranca, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial de Barranca en la partida registral N.º 80173938 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca; **ii)** recae totalmente en el Lote N.º 2, Mz.”K” destinado a Otros usos 2 del “Centro Poblado La Minka”, cuya habilitación urbana y Plano de Trazado y Lotización N.º 002/PTL2022-THC/COFOPRI MPB fueron aprobados mediante Resolución Gerencial N.º 129-2022-GDUTMPB del 5 de mayo del 2022 y Resolución Gerencial N.º 189-2022-GDUT-MPB del 22 de julio del 2022, expedidas por la Municipalidad Provincial de Barranca, las cuales obran inscritos en los asientos B00002 y B00003 de la partida registral N.º 80173850, respectivamente; **iii)** según el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante “PSFL”), no cuenta con zonificación asignada por la Municipalidad Provincial de Barranca; **iv)** en el “PSFL” se indica que se encuentra ocupado por una estructura sanitaria denominada “RESERVORIO MINKA III R20 M3, PURMACANA”, en posesión de la “EPS. BARRANCA S.A.”; situación corroborada con la imagen satelital del Google Earth de fecha 25 de abril de 2023, utilizada de manera referencial, y complementado con el panel fotográfico presentado; **v)** no se advierte proceso judicial ni solicitud en trámite sobre el ámbito de “el predio”; asimismo, no se visualiza superposición con predios formalizados por COFOPRI, predios rurales, comunidades campesinas, Reserva PIACI o centros poblados indígenas, zonas o monumentos arqueológicos, concesiones mineras, quebradas o cursos de agua, fajas marginales, áreas naturales protegidas, zonas de amortiguamiento, ni redes viales; **vi)** del portal web de OSINERGMIN, no se visualiza superposición con redes de distribución eléctrica o de gas; sin embargo, en el “PSFL” señala que existe Energía Solar Incidente Enero: 6.0 – 6.5 kW h/m2 Energía y Solar Incidente Enero: 5.0 – 5.5 kW h/m2, que no afectan “el predio”; **vii)** del geoportal IERP-SNCP/IGN, se corrobora que “el predio” se encuentra en el distrito de Super Puerto; **viii)** de la base gráfica SIGRID del CENEPRED, no se superpone a zonas de riesgo no mitigable; sin embargo, en el “PSFL” se señala que presenta Niveles de susceptibilidad por inundación a nivel regional: Bajo; Niveles de susceptibilidad por movimientos en masa a nivel regional: Baja; Zonas de mayor acumulación de energía; Periodos retorno local por sismo (Asperezas): A4; e Intensidades sísmicas máximas (1400-1900): Intensidad: IX; **ix)** en el “PSFL” se señala que sobre la Partida N.º 80173938 no se registran cargas o gravámenes; al respecto, de la consulta a la Extranet de SUNARP, se advierte una carga en el asiento D00001, que corresponde a la anotación preventiva del presente trámite; y **x)** presenta documentos técnicos correspondientes a “el predio” debidamente suscritos por verificador catastral autorizado; no advirtiéndose observaciones técnicas. Por otro lado, de la evaluación legal realizada se advierte adicionalmente que, en atención a lo señalado en los ítems ii) y iv) del informe preliminar desarrollado en el presente considerando, es posible colegir que “el predio” tiene la condición de bien estatal de dominio público por su origen y uso. En ese sentido, se concluye que la “E.P.S. Barranca S.A.” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

**11.** Que, asimismo, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del “Decreto Legislativo N.º 1192, concordado con los numerales 5.7 y 6.2.7 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, se colige que, en caso así lo haya requerido el solicitante, la “SDDI” se encuentra facultada a aprobar la transferencia de propiedad inclusive respecto de predios e inmuebles estatales de dominio público, como las áreas de aporte reglamentario, las áreas de equipamiento urbano, las vías, u otros, otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras que presenta el solicitante, como en el caso de autos; razón por la cual, corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento.

**12.** Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 4.1 del artículo 4º del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N.º 1280, aprobado con el Decreto Supremo N.º 001-2025-VIVIENDA (en adelante, “TUO del Decreto Legislativo N.º 1280”), el cual dispone lo siguiente: *“Declarar de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de agua potable y saneamiento, que comprende, entre otros, los predios, infraestructuras y/u otros activos, que integran los mencionados servicios, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el servicio universal de los servicios de agua potable y saneamiento; así como, proteger la salud de la población y del medio ambiente”.*

**13.** Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, como la declarada en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

14. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de la “E.P.S. Barranca S.A.”, reasignando su uso, para destinarlo a la estructura sanitaria, correspondiente al proyecto denominado “Reservorio Minka III R20 M3, Purmacana”.

15. Que, por otro lado, para los efectos registrales de la presente Resolución, se deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en mérito al “Decreto Legislativo N.° 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado en el numeral 41.3 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”, concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva N.° 009-2015-SUNARP/SN”.

16. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Uno con 00/100 Sol) el valor unitario del predio materia de transferencia.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, la “E.P.S. Barranca S.A.” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123<sup>2</sup> de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.° 1192”, “TUO del Decreto Legislativo N.° 1280”, “TUO de la Ley N.° 27444”, “TUO de la Ley N.° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.° 001-2021/SBN”, Resolución N.° 0066-2022/SBN, Resolución N.° 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.° 0389-2025/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2025.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192** del predio de **123,68 m<sup>2</sup>** ubicado en el distrito de Supe Puerto, provincia de Barranca, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial de Barranca en la partida registral N.° 80173938 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, Zona Registral N.° IX- Sede Lima, con CUS N.° 202058, a favor de la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO DE BARRANCA SOCIEDAD ANONIMA**, requerido para la estructura sanitaria denominada “Reservorio Minka III R20 M3, Purmacana”.

**Artículo 2°.** - La Oficina Registral de Barranca de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N.° XI – Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en 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, comuníquese y publíquese.**  
POI 18.1.2.11

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

<sup>2</sup> Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.