

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0554-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 1342-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA**, representada por el Alcalde, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto del área de 7 347,11 m², ubicada en el distrito de Chimbote, provincia del Santa, departamento de Áncash, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Proyecto Especial de Chinecas, en la partida registral N.º 11132502 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N.º VII – Sede Huaraz, con CUS N.º 200462 (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-VIVIENDA¹ (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 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, 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.º 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 “SDDI”, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N° 30047, Ley N° 30230, Decreto Legislativo N° 1358 y Decreto Legislativo N° 1439.

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 Oficio N.° 403-2024-A/MPS y anexos, presentados el 27 de noviembre de 2024 [S.I N.° 34750-2024 (fojas 2 al 34)] la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA**, representada por el Alcalde, Luis Fernando Gamarra Alor (en adelante, “la Municipalidad”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 1192, requerida para el proyecto denominado: “*Mejoramiento y Ampliación de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, en los distritos de Chimbote y Nuevo Chimbote de la provincia del Santa, departamento de Áncash*” (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 del 13 de diciembre de 2023, 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; y, según 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, mediante Oficio N.° 04181-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 5 de diciembre de 2024 (foja 35), 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.° 11132502 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”, generándose el Título N.° 2024-03544419, el cual consta inscrito en el asiento D00001 de la cita partida registral. Cabe precisar que, de

conformidad con el literal c) del numeral 5.7 de la Directiva N.º 09-2015-SUNARP/SN², 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 derecho³.

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el tercer párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, mediante Oficio N.º 04315-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de fecha 12 de diciembre de 2024 (foja 38), notificado el 20 de diciembre de 2024, a través de la casilla electrónica, conforme se verifica en el Acuse de Notificación autogenerado (foja 40), se hace de conocimiento al Proyecto Especial Chincas, como titular de “el predio”, que se ha solicitado la transferencia de “el predio”, 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, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por “la Municipalidad”, emitiéndose el Informe Preliminar N.º 00139-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 27 de enero de 2025 (fojas 48 al 55), 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 Municipalidad” mediante Oficio N.º 00664-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 5 de febrero de 2025 [en adelante, “el Oficio” (fojas 56 al 57)], siendo las siguientes:

- i)** De la consulta realizada al GEOcatastro y a la plataforma web BDPI Oficio N.º 000375DGPIVMI2024 (S.I. N.º 19139-2024), se visualiza superposición total de “el predio” con el ámbito de la S.I. N.º 16385-2016, trasladada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante la cual hace llegar los planos del ámbito de la Comunidad Indígena Nuevo Chimbote y Coishco inscrita en la Partida Registral N.º 07000610; situación que no se ha advertido en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado (en adelante, “PSFL”).
- ii)** De la consulta al visor SUNARP se advierte superposición con las Partidas Registrales Nros. 07022963 y 02107192, no encontrándose relación con la partida registral solicitada, superposición que también ha sido advertida en el Certificado de Búsqueda Catastral, con publicidad N.º 2024-5196146 expedido el 12 de septiembre de 2024 (en adelante, “CBC”). Asimismo, del contraste realizado con la poligonal de “el predio” reconstruida en PSAD56, se advierte una superposición mínima de 0,86 m² con la Partida Registral N.º 11132503; no obstante, en el “PSFL” se señala que dicha propiedad es colindante a “el predio”. En ese sentido, resulta necesario se evalúe, descarte o aclare dichas superposiciones, debiendo tener en cuenta que esta Superintendencia es competente para transferir inmuebles de propiedad del Estado.
- iii)** Respecto al Plano de Diagnóstico presentado, no se encuentran graficadas todas las poligonales con las que el “CBC” advierte superposición; cabe señalar que, lo graficado en dicho plano no guarda relación con la leyenda del mismo. Asimismo, se deja constancia que, el Cuadro de Datos Técnicos de “el predio” difiere de lo consignado en el Plano Perimétrico presentado.
- iv)** Respecto al Plano Perimétrico presentado, no se indica la zona geográfica a la que corresponden las coordenadas UTM de los vértices de “el predio”.
- v)** Respecto al área remanente, no se ha presentado documentos técnicos ni se ha señalado acogerse a lo dispuesto en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP, aprobado por Resolución N.º 097-2013-SUNARPSN.

² “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.º 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.

³ 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.

- vi) En el "PSFL" se adjunta imagen satelital de Google Earth; no obstante, la ubicación de "el predio" mostrada en ella, difiere de lo visualizado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth, advirtiéndose un desplazamiento de la poligonal de "el predio" con respecto a su ubicación real.
- vii) No se cumple con presentar el panel fotográfico de "el predio", el cual debe contar con una antigüedad no mayor a un año, conforme a lo dispuesto en la "Directiva N.º 001-2021/SBN".
- viii) De la consulta al Mapa de Zonificación del PDU de Chimbote y Nuevo Chimbote 2020-2030, aprobado mediante Ordenanza Municipal N.º 006-2020-MPS, se advierte que "el predio" se encuentra sobre zonificación asignada a Otros Usos (OU), lo cual discrepa de lo indicado en la documentación presentada.
- ix) El procedimiento de transferencia de dominio de "el predio" lo presenta "la Municipalidad"; no obstante, en el "PSFL" e Informe de Inspección de Campo se señala que la posesión del predio la ejerce SEDACHIMBOTE, por lo que corresponde aclarar dicho extremo.
- x) De la revisión del "PSFL", no se advierte que se haya consignado si sobre el polígono de "el predio" existe o no Procesos Judiciales; por lo que, deberá precisar dicha información en un nuevo "PSFL" aclaratorio, de conformidad con lo previsto en el literal c) del numeral 5.4.3 de "la Directiva N.º 001-2021/SBN".

En ese sentido, se le otorgó a "la Municipalidad", el plazo de diez (10) días hábiles a fin de que pueda aclarar y/o subsanar las citadas observaciones, 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"⁴.

11. Que, "el Oficio" fue **notificado el 13 de febrero de 2025**, a través de la casilla electrónica⁵ de "la Municipalidad", conforme consta en el Acuse de Notificación autogenerado⁶ (foja 59) razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, aprobado por 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 27 de febrero de 2025**.

12. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en "el Oficio", "la Municipalidad" no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en "el Oficio"; situación que se evidencia de la consulta efectuada en los aplicativos del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 60) y el Sistema de Gestión Documental – SGD, con los que cuenta esta Superintendencia, por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio" y, en consecuencia, declarar inadmisibile la presente solicitud, en mérito al numeral 6.2.4 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN"; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el "Decreto Legislativo N° 1192", "TUO de la Ley N° 27444", "TUO de la Ley N.º 29151", "el Reglamento", "Directiva N° 001-2021/SBN", Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0563-2025/SBN-DGPE-SDDI del 08 de abril de 2025.

⁴ 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 inadmisibile su solicitud, en los casos que corresponda.

⁵ El numeral 4.1 del artículo 4° del Decreto Supremo N.º 004-2021-VIVIENDA "Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento", define a la "casilla electrónica" de la siguiente manera:

4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22° del Decreto Legislativo N.º 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital".

⁶ En virtud del numeral 59.9 del artículo 59° del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1412, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gobierno Digital, y establece disposiciones sobre las condiciones, requisitos y uso de las tecnologías y medios electrónicos en el procedimiento administrativo, aprobado por Decreto Supremo N.º 029-2021-PCM, modificado por Decreto Supremo N.º 075-2023-PCM publicado el 20 de junio de 2023.

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 **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA**, 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).

Comuníquese y archívese

P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI