

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 958-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de noviembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 174-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **TERMINAL PORTUARIO DE CHIMBOTE** del Gobierno Regional de Ancash representada por su Gerente General Ing. César Terrones Quezada, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** respecto de un área de 10,5 Ha., ubicado en la Urb. Mz. V2, Lote 01, de la Urbanización Popular Bella Mar, Sector IV, Segunda Etapa, 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"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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, y sus modificatorias (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° 035-2017TPCHI/GG presentado el 6 de marzo de 2017 (S.I. N° 06709-2017), el Terminal Portuario de Chimbote del Gobierno Regional de Ancash, representada por su Gerente General Ing. César Terrones Quezada (en adelante "el administrado"), peticona la transferencia de dominio de "el predio" - según dice - para el desarrollo de las actividades portuarias (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - los documentos siguientes: **a)** copia de la memoria descriptiva denominado "levantamiento topográfico a detalles del Terminal Portuario de Chimbote - Ancash" (fojas 4 al 12); **b)** copia simple del plano detalle de cilindro existente DE-02 emitido en febrero de 2015 por Franco J. Torres Linares (fojas 13); **c)** copia simple del plano áreas y linderos AL-01 emitido en febrero de 2015 por Franco J. Torres Linares (fojas 14); **d)** copia simple



del plano de distribución general de edificios actualizados emitido en febrero de 2015 por Franco J. Torres Linares (fojas 15); y, e) un CD (fojas 16).

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 pendiéndose 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, y 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; de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° 005-2013/SBN” y otras normas que conforman el Ordenamiento Jurídico.





## **RESOLUCIÓN N° 958-2018/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, es conveniente señalar previamente, que “el administrado”, es una unidad ejecutora del Gobierno Regional de Ancash, creada por Ley N° 29731<sup>1</sup>, como un órgano desconcentrado, encargado de planificar, organizar, dirigir y controlar las actividades y servicios marítimos portuarios, de acuerdo a los objetivos, políticas y normas establecidas por el Sistema Portuario Nacional y Regional de Ancash; siendo que este fue incorporado al citado Gobierno Regional de conformidad con el artículo primero del Decreto Supremo N° 027-2011-MTC del 22 de junio de 2011; asimismo, el artículo 3° del título II del Reglamento de Organización y Funciones del Terminal Portuario de Chimbote, se determina que el terminal Portuario de Chimbote es está adscrito al Gobierno Regional de Ancash, que cuenta con autonomía administrativa, funcional, económico - financiera y facultades normativas por delegación del Gobierno Regional de Ancash.



11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, se desprende, que “el administrado” es un órgano desconcentrado que depende de un superior jerárquico, por lo tanto no cuenta con legitimidad para solicitar la presente transferencia.

12. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 593-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2017 (fojas 17), el cual concluye lo siguiente:



**12.1 Área 1) 40 421,57 m<sup>2</sup>:** 36 100,98 m<sup>2</sup> que representa el 89,31% del área 1, parcialmente superpuesto con la partida registral N° 11000594 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 38) en el ámbito de la propiedad del Gobierno Regional de Ancash y 4 320, 59 m<sup>2</sup> que representa el 10,69 % del área 1 superpuesto en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado;

**12.2 Área 2) 55 288, 56 m<sup>2</sup>:** 14 859,09 m<sup>2</sup> que representa el 26,88% del área 2 parcialmente superpuesto con la partida registral N° 11000594 en el ámbito de la propiedad del Gobierno Regional de Ancash; 36 253,28 m<sup>2</sup> que representa el 65,57 % del área 2 con la partida registral N° 11000594 en el ámbito de propiedad del Estado (área ganada al mar); y, 4 176,19 m<sup>2</sup> que representa el 7, 55 % superpuesto en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado;

**12.3 Área 3) 45 440,81 m<sup>2</sup>:** 4 736,87 m<sup>2</sup> que representa el 10,42% parcialmente superpuesto con la partida registral N° 11000594 en el ámbito de propiedad del Gobierno Regional de Ancash; 39 8997,07 m<sup>2</sup> que representa el 87,80 % parcialmente superpuesto con la partida registral N° 11000594 en el ámbito de propiedad del Estado (área ganada al mar); y 806,86 m<sup>2</sup> que representa 1,78 % superpuesto con un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado;



<sup>1</sup> “Ley que crea la unidad ejecutora terminal portuario de Chimbote y la unidad ejecutora Aeródromo de Chimbote”

**12.4 Área 4) 37 777,79 m<sup>2</sup>:** 13 141,16 m<sup>2</sup> que representa el 34,79 % del área 4 parcialmente superpuesto con la partida N° 11000594 en el ámbito de propiedad del Gobierno Regional de Ancash; 22 403,71 m<sup>2</sup> que representa el 59,30 % parcialmente superpuesto con la partida N° 11000594 en el ámbito de propiedad del Estado (área ganada al mar); y 2 232,92 m<sup>2</sup> que representa 5,91 % superpuesto en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado;

**12.5 Área 5) 55 297,43 m<sup>2</sup> :** 605,14 m<sup>2</sup> que representa el 1,09 % con la partida N° 11000594 parcialmente superpuesto en el ámbito de propiedad del Gobierno Regional de Ancash; 50 400,80 m<sup>2</sup> que representa el 91,15% parcialmente superpuesto con la partida N° 11000594 en el ámbito de propiedad del Estado (área ganada al mar); y 4 291,49 m<sup>2</sup> que representa 7,76% con un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado;

**12.6 Área 6) 20 445,19 m<sup>2</sup> :** 6 976,72 m<sup>2</sup> que representa el 34,12 % con la partida N° 11000594 en el ámbito de propiedad del Gobierno Regional de Ancash; y 13 468,47 m<sup>2</sup> que representa 65,88% con un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado;

**12.7 Área 7) 2 772,99 m<sup>2</sup> :** 2 611,28 m<sup>2</sup> que representa de 94,17 % parcialmente superpuesto con la partida N° 11000594 en el ámbito de propiedad del Gobierno Regional de Ancash; y 161,71 m<sup>2</sup> que representa 5,83% con un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado;

**12.8 Área 8) 13 191, 77 m<sup>2</sup>:** 1 692,66 m<sup>2</sup> que representa el 12,83 % parcialmente superpuesto con la partida N° 11000594 en el ámbito de propiedad del Gobierno Regional de Ancash; 11 384,64 m<sup>2</sup> que representa el 86,30 parcialmente superpuesto con la partida N° 11000594 en el ámbito de propiedad del Estado (área ganada al mar); y 114,47 m<sup>2</sup> que representa 0,87 % con un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado;

**12.9 Área 9) 120 874,12 m<sup>2</sup>:** en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado. Asimismo, en un 54 % de esta área se encuentra parcialmente superpuesto con el sitio arqueológico denominado "conjunto Arqueológico El Mirador – Sector Conchales"; y,

**12.10 Área 10) 6 975,19 m<sup>2</sup>:** 3 398,79 m<sup>2</sup> que representa el 48,73% con la partida N° 11000594 en el ámbito de propiedad del Gobierno Regional de Ancash; 116, 44 m<sup>2</sup> que representa el 1,67% parcialmente superpuesto con la partida N° 11000594 en el ámbito de propiedad del Estado (área ganada al mar); y 3 459,96 m<sup>2</sup> que representa 49,60% con un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.

**13.** Que, ha quedado técnicamente demostrado que 84 122,69 m<sup>2</sup> que representa el 21,11 % de "el predio" no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia al encontrarse inscrito a favor del Gobierno Regional de Ancash en la partida registral N°11000594 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 38), por lo que su solicitud de transferencia predial en relación a la citada área no procede, de conformidad con la normativa prevista en el décimo considerando de la presente resolución.

**14.** Que, respecto del 153 906,78 m<sup>2</sup> que representa el 38,62 % de "el predio" ha quedado técnicamente demostrado que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, de conformidad con lo establecido el artículo 48<sup>o</sup> del "Reglamento". No obstante, esta Subdirección mediante Memorando N° 2229-2017/SBN-DGPE-SDDI del

<sup>2</sup> 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.





## **RESOLUCIÓN N° 958-2018/SBN-DGPE-SDDI**

19 de julio de 2017 (fojas 24), ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la SDAPE), evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado. Cabe precisar, que aproximadamente sobre 65 272,02 m<sup>2</sup> (54%) del Área 9, que constituye bien de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible al superponerse en el sitio arqueológico "Conjunto Arqueológico "El Mirador", que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.



**15.** Que, ahora bien, respecto al área de 160 455, 95 m<sup>2</sup> que representa el 40,27% de "el predio" inscrito en la partida registral N°11000594 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, se superpone con un área de mayor extensión de (161 060, 79 m<sup>2</sup>) ganada al mar cuyo propietario es el Estado, en mérito a la Resolución N°40 del 17 de julio de 2002 expedida por el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil, lo cual consta en el asiento C00001 de la referida partida.

**16.** Que, mediante Memorando N° 2298-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 25), esta Subdirección solicitó a la SDAPE información actualizada sobre el estado de saneamiento respecto a "el predio", en la medida que de acuerdo a lo advertido en el SINABIP tiene la sub - condición "en saneamiento", asimismo, revisada la partida se advierte que consta inscrito que el Estado es propietario de un terreno el cual no se encuentra independizada. En atención a lo solicitado la SDAPE con Memorando N° 3123-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de agosto de 2017 (fojas 26), informa que se procederá a iniciar las acciones que ameriten realizar.

**17.** Que, con Oficio N° 2435-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2017, esta Subdirección requirió que Dirección General de Capitanía y Guardacostas - en adelante "la DICAPI" ratifique su competencia, en el marco de lo establecido en la Ley N° 26856 Ley de Playas y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, así como en el numeral 688.1 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1147, que dispone que los terrenos ganados al mar, están sometidos a la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, respecto al área de 161 060,79 m<sup>2</sup>.

**18.** Que, en atención a lo solicitado "la DICAPI" con escrito G. 000-3301 (S.I. N° 37422-2017) (fojas 41), informa que no cuenta con la línea de más alta marea - LAM, asimismo de la evaluación técnica efectuada al área de 161 060,79 m<sup>2</sup> concluye lo siguiente i) 116 990,443 m<sup>2</sup> (72 % del área total en consulta) se encuentra dentro de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional; y, ii) 66 323,592 m<sup>2</sup> (41,18% del área total en consulta) se superpone un derecho de uso de área acuática a favor de ENAPU S.A para la construcción del Terminal Portuario de Chimbote en mérito de la Resolución Directoral N° 540-200DCG del 8 de noviembre de 2000, la cual fue remitida a esta con escrito G. 1000-037 (S.I. N° 01750-2018) (fojas 44) en atención al requerimiento por parte de esta Subdirección con Oficio N° 3373-2017/BSN-DGPE- SDDI del 20 de diciembre de 2017 (fojas 43).

**19.** Que, conforme se indica en el décimo quinto considerando de la presente resolución el área de 160 455, 95 m<sup>2</sup> es de titularidad del Estado, por lo que es preciso indicar que de conformidad con lo prescrito en el numeral 9 del artículo II del Título Preliminar del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1147, aprobado mediante Decreto





Supremo N° 015-2014-DE, al “área acuática” como el área otorgada en uso mediante resolución autoritativa de la Autoridad Marítima Nacional, en favor de una persona natural o jurídica para el desarrollo de una actividad específica (...). Es un área georreferenciada que abarca un espacio del medio acuático y/o de la franja ribereña. En ese mismo sentido el numeral 688.1 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1147, dispone que: **Los terrenos ganados al mar, ríos, y lagos navegables, por causas naturales o por obras artificiales están sometidos a la jurisdicción de la autoridad Marítima Nacional, salvo aquellas áreas que se encuentran bajo competencia de la Autoridad Portuaria** (el resaltado es nuestro). Asimismo el numeral 29 del artículo 12° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1147, señala que es competencia de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas: **Otorgar a las personas naturales o jurídicas el derecho de uso de áreas acuáticas y desafectar dichas áreas, por razón de interés nacional determinado en dispositivo legal específico del sector competente, de conformidad con la normativa nacional.**

20. Que, en ese marco legal, respecto al área de 160 455, 95 m<sup>2</sup> esta Superintendencia no es la entidad competente para otorgar ningún derecho sobre zonas acuáticas y/o ganadas al mar, sino que corresponde a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas pronunciarse al respecto, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de transferencia presentada; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en 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; y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN; Informe de Brigada N° 1334-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 1125-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre de 2018.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **TERMINAL PORTUARIO DE CHIMBOTE** del Gobierno Regional de Ancash representada por su Gerente General Ing. César Terrones Quezada, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.: 8.0.1.8



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