



RESOLUCIÓN N° 0054-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 361-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL SANTA, CASMA Y HUARMEY SOCIEDAD ANONIMA – SEDACHIMBOTE S.A.**, representado 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 de **396,88 m²**, ubicada en el distrito de Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito a favor del Proyecto Especial Chinecas en la partida registral N.º 07023351 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N.º VII – Sede Huaraz, asignado con CUS N.º 194508 (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA¹ (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 (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, aprobado mediante el 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 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.º 1192 y de la Ley N.º 30556.

3. Que, mediante Oficio GEGE N.º 0361-2024-SEDACHIMBOTE S.A y anexos presentados el 22 de abril de 2024 [S.I. N.º 10769-2024 (fojas 1 al 30)], la Empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado

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

del Santa, Casma y Huarmey Sociedad Anónima – SEDACHIMBOTE S.A, representado por el entonces Gerente General, Carlos J. Effio Castro (en adelante, “SEDACHIMBOTE S.A”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 1192, requerido para el proyecto: *“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 – PTAR II”* (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, publicado 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, mediante Oficio N.° 01008-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 30 de mayo de 2024 (foja 32), 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.° 07023351 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N.° VII – Sede Chimbote, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”, generándose el Título N.° 01599402, el cual se encuentra tachado; no obstante, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

9. Que, evaluada la documentación presentada por el “SEDACHIMBOTE S.A”, se emitió el Informe Preliminar N.° 00377-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 12 de junio de 2024 (fojas 34 al 41) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud de ingreso citada en el tercer considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a “SEDACHIMBOTE S.A” a través del Oficio N.° 01704-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 8 de julio de 2024 [en adelante “el Oficio” (fojas 42 y 43)], siendo las siguientes: i) de la consulta al GeoCatastro de la SBN, “el predio” se ubica en área de mayor registrado en el SINABIP con CUS N.° 3318 inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura en la partida N.° 07051859 de la Oficina

Registral de Chimbote, advirtiéndose la existencia de posible duplicidad registral con la partida registral N.º 07023351; **ii)** de la revisión del Plan de Saneamiento físico legal (en adelante “PSFL”) y documentos técnicos del “el predio”, se observa que recae en las partidas electrónicas Nros. 11102826 y 07023351, por la cual deberá presentar la documentación técnica de ambos polígonos en forma independiente, de acuerdo a lo dispuesto en el subnumeral 6.2.1 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”; **iii)** de la consulta al GeoCatastro de la SBN, se ha verificado que “el predio” recae totalmente en la S.I. N.º 16385-2016 que corresponde al traslado por parte del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de los Planos de la Comunidad Indígena Nuevo Chimbote y Coishco, que se señala que dicha comunidad “(...) cuenta con personería jurídica en la partida registral N.º 11001672 y el Título Matriz de propiedad N.º 07000610, como Primera Inscripción de Dominio en los Registros Públicos de Chimbote, en la que se especifica sus límites y linderos (...)”. En ese sentido, deberá precisar respecto a la afectación de propiedad o posesión de la comunidad campesina y/o indígena, teniendo en cuenta 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 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”; **iv)** no se ha presentado el Certificado de Búsqueda Catastral (en adelante “CBC”), conforme a lo dispuesto en el subliteral ii, del literal d), del subnumeral 5.4.3 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”. Cabe precisar que, en caso el “CBC” corresponda a un área mayor a “el predio”, deberá ceñirse a lo establecido en el referido numeral de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”; **v)** no se visualiza superposición con redes viales; no obstante, no se descarta que presente superposición parcial con derecho vial de la Red Vial Nacional con código PE-1N; **vi)** 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 “la Directiva N.º 001-2021/SBN”, el cual debe corresponder a el área de “el predio”; **vii)** no se ha presentado la Memoria Descriptiva de “el predio”; conforme a lo previsto en el subliteral v, del literal d), del subnumeral 5.4.3 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”; **viii)** respecto al área remanente, únicamente se ha presentado el Plano de Independización 2-2, donde se detallan los cuadros resumen de las áreas remanentes; no obstante, dicho plano no cumple con los requisitos señalados en “la Directiva N.º 001-2021/SBN”, asimismo, cabe señalar que, el área remanente de “el predio” deberá coincidir con el área remanente de la partida solicitada, en el caso de no poder 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; **ix)** no se ha presentado el archivo digital de “el predio” y del área remanente (de corresponder); y, **x)** de la consulta en la página Extranet de SUNARP, se advierte que sobre la Partida N.º 07023351, existen los títulos pendientes Nros. 01213430-2024 (cierre de partida registral) y N.º 01286583-2024 (acto de Afectación en Uso); sobre las que no se verifica si afectan a “el predio”. En ese sentido, se 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”².

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue **notificado con fecha 22 de julio de 2024**, a través de la mesa de partes virtual de la empresa “SEDACHIMBOTE S.A”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 44); 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, 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 en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 9 de agosto de 2024**.

11. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “SEDACHIMBOTE S.A” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizada en “el Oficio”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia (foja 45); razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del numeral 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN” y disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio 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 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 0005-

² 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 **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).

Comuníquese y archívese.

POI 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