



RESOLUCIÓN N° 1264-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 497-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LAMBAYEQUE S.A. – EPSEL S.A.**, representada por el Gerente General, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del predio de **868,94 m²**, ubicado en el distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Pimentel en la partida registral n.º 11128278 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo de la Zona Registral n.º II – Sede Chiclayo, con CUS n.º 183620 (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 la Resolución n.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante el Oficio n.º 309-2023/EPS EPSEL S.A. presentado el 15 de mayo de 2023 [S.I. n.º 11938-2023 (fojas 2)], la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LAMBAYEQUE S.A. – EPSEL S.A.** representada por el entonces Gerente General, Jorge Aspillaga Valderrama (en adelante, “EPSEL S.A.”), solicitó la transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo n.º 1192,

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.

requerido para el proyecto denominado: “EBAR 04 existente Pimentel” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 4 al 7); **b)** informe de inspección técnica y anexo fotográfico (fojas 8 y 9); **c)** certificado de búsqueda catastral con publicidad n.º 2022-7223702 (fojas 10 y 13); **d)** certificado literal de la partida registral n.º 11128278 (fojas 14 al 17); **e)** plano diagnóstico, plano de ubicación y memoria descriptiva de “el predio” (fojas 18 al 21); y, **f)** título archivado (fojas 22 al 64).

3. 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.

4. 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 (en adelante, “Directiva n.º 001-2021/SBN”).

5. 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 6.2.2 de la citada Directiva el procedimiento de transferencia 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.

6. 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.

7. Que, mediante Oficio n.º 02177-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2023 (foja 66), 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 11128278 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, Zona Registral n.º II – Sede Chiclayo, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del “Decreto Legislativo n.º 1192”, generándose el título n.º 2023-01412716, el cual fue tachado; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “EPSEL S.A.”, mediante el Informe Preliminar n.º 00730-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2023 (fojas 68 al 74), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** comprende la totalidad del sub lote 3-4 de la urbanización

La Estación, ubicada en el distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Pimentel en la partida registral n.º 11128278 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, transferido a título gratuito en calidad de aporte; **ii)** cuenta con zonificación R4, Zona Residencial de Densidad Media, de acuerdo con el plano de zonificación vigente del Plan de Desarrollo Urbano de Pimentel; **iii)** se encuentra totalmente ocupado por las instalaciones de la Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR 04), correspondiente a “el proyecto”, bajo la administración y en posesión de la “EPSEL S.A”, lo cual se corrobora con la imagen satélite del Google Earth de fecha 6 de octubre de año 2020; por lo que constituye un bien de dominio público del Estado por su uso; **iv)** no se advierte proceso judicial ni solicitud en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con predio urbano formalizado, predio rural, comunidad campesina, población indígena, zona o monumento arqueológico, concesión minera, tamo de tendido eléctrico, quebrada, faja marginal ni área natural protegida; **v)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes a “el predio”, que sustenta el plan de saneamiento físico y legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado; no advirtiéndose observaciones técnicas; y, **vi)** de la consulta realizada al Geoportal de esta Superintendencia, se advierte superposición con el ámbito de las solicitudes de ingreso n.º 13660-2021 y n.º 19778-2021, presentadas por César Echeandía Castillo (en representación de la sucesión señor Adrián Echeandía Vela), quien manifiesta tener la propiedad del predio denominado “Pampas de Lipque”. Por otro lado, de la evaluación legal realizada, se tiene que revisada la partida registral n.º 11128278, se advierte que en el asiento B0003 consta inscrita la declaratoria de fábrica que consiste en la construcción de 1 piso sobre el inmueble; situación que ha sido advertida en el Plan de Saneamiento físico legal.

9. Que, mediante el Oficio n.º 04688-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2023 (foja 78), esta Subdirección comunicó a “EPSEL S.A.” la observación advertida en el punto **vi)** del informe preliminar citado en el considerando precedente, a fin de que ésta sea aclarada y/o subsanada, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de “Directiva n.º 001-2021/SBN”.

10. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha **18 de octubre de 2023**, a través de la Mesa de Partes Virtual de “EPSEL S.A.”, conforme consta de la Correspondencia-Envío n.º 01727-2023/SBN-GG-UTD (foja 79); 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 **2 de noviembre de 2023**; habiendo “EPSEL S.A.”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio n.º 908-2023/EPS EPSEL S.A. y demás documentos presentados el 26 de octubre de 2023 [S.I. n.º 29487-2023 (fojas 81 al 105)], a fin de subsanar la observación realizada en “el Oficio”.

11. Que, evaluados los documentos presentados por “EPSEL S.A.”, mediante Informe Técnico Legal n.º 1365-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2023, se determinó que, “EPSEL S.A.” ha presentado el informe técnico suscrito por verificador catastral, del cual se desprende lo siguiente: **a)** del análisis al título archivado n.º 61606-2010 realizado por el administrado, se determinó que “el predio” tiene como antecedente registral al predio matriz inscrito en la partida registral n.º 02101980 (Sub Lote 3) de propiedad de la empresa “Terrenos e Inversiones Pimentel S.A.”; posteriormente, la referida empresa, teniendo más de 10 años de posesión pacífica, continua, pública y en condición de titular registral, dividió el Sub Lote 3 en 6 predios menores, donando el predio Sub Lote 3 - Parte 4 a la Municipalidad Distrital de Pimentel (como parte de los aportes reglamentarios), entidad que hoy en día tiene su derecho debidamente inscrito en la partida registral n.º 11128278; y, **b)** “EPSEL S.A.” señala que la documentación técnica presentada por el Sr. César Echeandía Castillo bajo las solicitudes de ingreso n.º 13660-2021 y n.º 19778-2021, no define con claridad la ubicación, el área, las medidas perimétricas y las colindancias de su propiedad; asimismo, el plano y la memoria descriptiva presentada, determina los vértices y la ubicación en base a hechos históricos, tradiciones, etc., no sustentando la ubicación y características físicas del predio denominado “Pampas de Lipque”. Asimismo, añade que debe tenerse en cuenta el artículo 46º de la Ley

n.º 30230, en el sentido que la información de los planos levantados en campo prevalece sobre la información gráfica obrante en los registros. En ese sentido, se concluye que la “EPSEL S.A.” ha subsanado la observación realizada en “el Oficio” y cumple con los requisitos señalados en la “Directiva n.º 001-2021/SBN”.

12. 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 05358-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023, notificado el 1 de diciembre del 2023, se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, a la Municipalidad Distrital de Pimentel que, la “EPSEL 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.

13. 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 3.1 del artículo 3º del Decreto Legislativo n.º 1280, modificado con el Decreto Legislativo n.º 1357, el cual dispone lo siguiente: *“Declárese de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente”*.

14. 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, 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° 001-2021/SBN”.

15. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de la “EPS EPSEL S.A.”, requerido para el proyecto denominado: “EBAR 04 existente Pimentel”.

16. 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 merito al “Decreto Legislativo n.º 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado en el numeral 41.3 del artículo 41º del “Decreto Legislativo n.º 1192”, concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva n.º 009-2015-SUNARP/SN”.

17. 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 inmueble materia de transferencia.

18. Que, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto de disposición, conforme lo dispone el numeral 4º del artículo 77º de “el Reglamento”.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, la “EPS EPSEL S.A.” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123² de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo n.º 1192”, Decreto Legislativo n.º 1280, “TUO de la Ley n.º 27444”, “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva n.º 001-2021/SBN”,

² 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.

Resolución n.º 0066-2022/SBN, Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal n.º 1365-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192 del predio de **868,94 m²**, ubicado en el distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Pimentel en la partida registral n.º 11128278 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo de la Zona Registral n.º II – Sede Chiclayo, con CUS n.º 183620, a favor de la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LAMBAYEQUE S.A. – EPSEL S.A.**, requerido para el proyecto denominado: “EBAR 04 existente Pimentel”.

Artículo 2º.- La Oficina Registral de Chiclayo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral n.º II – Sede Chiclayo, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Artículo 3º.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, y comuníquese.

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