

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1311-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1138-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO DE ILO SOCIEDAD ANONIMA – EPS ILO S.A.**, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área de 4 075,80 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Pacocha, provincia de Ilo y departamento de Moquegua, inscrito en la partida registral N° 05019153 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, (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, 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 el Resolución n° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio N° 0505-2023-GG-EPS ILO S.A presentado el 10 de octubre de 2023 [S.I. 27496-2023 (foja 2)], la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO DE ILO SOCIEDAD ANONIMA - EPS ILO S.A.** (en adelante, “**EPS ILO**”), representada por la Gerente General, Solange Agramonte Flores, solicitó la transferencia de inmueble de propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, para destinarlo a la estructura sanitaria denominada “Reservorio N° 6”. Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** certificado de búsqueda catastral publicidad 2023-05714959 (fojas 4 y 5); **b)** plano de localización y ubicación, y plano perimétrico de “el predio” con su respectiva memoria descriptiva (fojas 6 al 8); **c)** informe técnico de infraestructura (foja 9); y, **d)** panel fotográfico (foja 10).

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

3. 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.

4. 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 por 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”).

5. 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.

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, realizada la evaluación legal preliminar de la documentación presentada por el “EPS ILO”, mediante Oficio N° 04732-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de octubre de 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 11 y 12)], esta Subdirección comunicó a “EPS ILO”, que no ha cumplido con presentar el Plan de Saneamiento físico legal que contiene el diagnóstico técnico legal de “el predio”, el informe de inspección técnica, así como, la documentación técnica debidamente suscrita por un verificador catastral, que permitan realizar una evaluación integral de su solicitud, los cuales deben ceñirse al numeral 5.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para que presente lo requerido, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.²

8. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha 19 de octubre de 2023 a través de la mesa de partes virtual de “EPS ILO”, conforme al cargo de recepción (foja 13); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del del Texto Único Ordenado de la Ley n° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley n° 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, vencía el 3 de noviembre 2023; habiendo “EPS ILO”, dentro del plazo otorgado, remitido

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.

el Oficio N° 0569-2023-GG-EPS ILO S.A, presentado el 3 de noviembre del 2023 [S.I. N° 30137-2023 (foja 16)], a fin de subsanar la observación realizada en “el Oficio”, presentando para tal efecto los siguientes documentos: a) Formato de solicitud (foja 17); b) plan de saneamiento físico legal (fojas 18 al 19); y, c) informe de inspección técnica (fojas 20).

9. Que, efectuada la evaluación integral de los documentos presentados por “EPS ILO”, mediante el Informe Preliminar N° 01478-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2023 (fojas al 21 al 27), se concluyó respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Pacocha, provincia de Ilo y departamento de Moquegua, inscrito a favor de Southern Perú Copper Corporation, Sucursal del Perú y otros, en la partida registral N° 05019153 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Ilo, de la cual, no se ha identificado habilitación urbana vigente o proceso de formalización vigente; **ii)** no cuenta con zonificación; **iii)** se encuentra ocupado por la edificación correspondiente al Reservorio R6 en posesión de “EPS ILO” corroborado con la imagen satelital del 11 de abril de 2023; **iv)** no se advierten procesos judiciales, ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con predios formalizados, poblaciones indígenas o nativas, monumentos arqueológicos prehispánicos, línea de transmisión eléctrica, quebradas, ríos, fajas marginales, áreas naturales protegidas, zonas de amortiguamiento, ni redes viales; **v)** según el visor de GEOCATMIN – INGEMMET, se visualiza superposición total con la concesión minera: 14002278X01, titular: Southern Peru Copper Corporation, Sucursal del Perú, Concesión: Playa N° 19; **vi)** según el visor de SIGRID – CENEPREP, “el predio” no recae sobre zonas de riesgo no mitigables; no obstante, se advierte que recae parcialmente sobre una zona de susceptibilidad moderada a movimientos en masa a nivel regional, lo cual no ha sido identificado en el Plan de Saneamiento Físico Legal; **vii)** del Certificado de Búsqueda Catastral se advierte que “el predio” se encuentra en un ámbito en el cual la oficina registral no puede establecer de forma indubitable la existencia de antecedentes registrales, además indica que al ser aportado de manera referencial y ante la falta de planos en el título archivado no se puede determinar superposición gráfica, en cualquier caso, no se ha identificado propiedad estatal inscrita sobre el ámbito solicitado; y, **viii)** el profesional que suscribe los documentos técnicos no está registrado en el índice de verificadores catastrales del SNCP; y, **ix)** respecto al área remanente, no presentan documentación técnica ni se acogen a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

10. Que, con relación al punto i) del informe preliminar citado en el anterior considerando, se debe tener en cuenta que en aplicación del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, se faculta a esta Superintendencia a transferir u otorgar otro derecho real respecto de: **i)** 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; y, **ii)** áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana; en ambos casos, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

11. Que, en ese sentido, siendo que se ha identificado que la titularidad de “el predio” se encuentra inscrita a favor de Southern Perú Copper Corporation, Sucursal del Perú y otros (privados), conforme consta en la partida registral N° 05019153 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Ilo; y, siendo que sobre “el predio” no se ha identificado la existencia de un proceso de habilitación urbana, que prevé la entrega de áreas para el uso o servicio público a favor del Estado; se concluye que no corresponde aprobar la transferencia de “el predio” en el marco del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, al no concurrir los requisitos descritos en el sub numeral 5.7) del numeral 5° de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

12. Que, por lo antes expuesto, esta Superintendencia no es competente para aprobar la transferencia de “el predio”, de conformidad con el numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, en consecuencia, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada por el “EPS ILO”, disponiéndose el archivo del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N° 27444”, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 1417-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la **IMPROCEDENCIA** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL “DECRETO LEGISLATIVO N° 1192”**, seguido por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO DE ILO SOCIEDAD ANONIMA – EPS ILO 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
P.O.I. 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