

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0224-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 1375-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS DE ILO – EPS ILO S.A.**, representada por la Gerente General, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, respecto del área de 26,00 m², ubicada en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, que forma parte de los predios de mayor extensión inscritos a favor de la SBN y Banco de Materiales S.A.C. en las partidas registrales N.° P08020090 y N.° P08023249 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N.° XIII – Sede Tacna, con CUS N.° 190250 (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-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley N.° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA¹ (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 la Resolución N.° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución N.° 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.° 1192 y de la Ley N.° 30556.

3. Que, mediante Oficio N.° 0620-2023-GG-EPS ILO S.A. y anexos presentado el 30 de noviembre de 2023 [S.I. N.° 33118-2023 (fojas 2 al 16)], la **ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS DE ILO – EPS ILO S.A.**, representada por la Gerente General, Solange Agramonte Flores (en adelante, la “EPS ILO S.A.”), solicitó la transferencia de “el predio”, denominado Caseta de Distribución de Agua Potable César Vallejo,

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

en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 1192, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Caseta de Distribución de Agua Potable César Vallejo” (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, 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, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”, mediante Oficios N.° 05639-2023/SBN-DGPE-SDDI (foja 18) y N.° 05640-2024/SBN-DGPE-SDDI (foja 20) ambos del 18 de diciembre de 2023 se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en las partidas registrales N.° P08023249 y N.° P08020090 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N.° XIII - Sede Tacna, habiéndose generado los títulos N.° 2024-00211648 y N.° 2024-00211631, respectivamente. Al respecto, en relación al primer título, la anotación preventiva de inicio del procedimiento de transferencia consta inscrita en el asiento 00005 de la partida registral N.° P08023249 (foja 19), siendo que, de conformidad con el literal c) del numeral 5.7 de la Directiva N.° 09-2015-SUNARP/SN², se precisa que, 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. Por su parte, respecto al segundo título, es preciso indicar que, este se encuentra tachado; no obstante, debido al pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

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.° 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.

9. Que, asimismo, 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 01353-2024/SBN-DGPE-SDDI expedido y notificado el 15 de marzo de 2024 (fojas 27 y 30) se hace de conocimiento del Banco de Materiales S.A.C en Liquidación, como titular de la partida N.º P08020090, que parte de “el predio” se superpone con el área inscrita a su favor, sobre la cual se ha solicitado la transferencia, 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 “EPS ILO S.A.”, emitiéndose el Informe Preliminar N.º 00323-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 30 de mayo de 2024 (fojas 31 al 39), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud y documentación adjunta sustentatoria citada en el tercer considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a la “EPS ILO S.A.” mediante el Oficio N.º 01708-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 8 de julio de 2024 [en adelante, “el oficio” (fojas 40 y 41)], siendo las siguientes: **i)** se advierte discrepancia entre lo indicado en el Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N.º 2023-6608310 y lo observado en el visor SUNARP, dado que, en este último se indica que “el predio” recaería únicamente en la partida N.º P08020090. Por otro lado, según el Plan de Saneamiento físico legal (en adelante, “PSFL”) “el predio” recae parcialmente en las partidas N.º P08020090 y N.º P08023249, advirtiéndose discrepancia en la información presentada; **ii)** en el “PSFL” se indica que “el predio” presenta ocupación y edificación de una caseta de distribución de agua potable (rectangular) y se encuentra en posesión de la “EPS ILO S.A.”; sin embargo, en la imagen satelital del aplicativo Google Earth de fecha del 11 de abril de 2023 y el Street View de abril de 2023, se observa que se encontraría desplazado en razón de la imagen satelital y del Street View, asimismo, se encontraría girado en relación a la forma de la construcción actual; **iii)** en el Asiento 00003 de la partida N.º P08023249 se encuentra inscrita la afectación en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Ilo; sin embargo, dicha situación no fue advertida en el “PSFL” a efectos de determinar si es posible su coexistencia con “el proyecto” o, en su defecto se deberá requerir de forma expresa la extinción de la afectación en uso; **iv)** no se ha identificado sobre qué tipo de aporte o equipamiento recaería “el predio”; **v)** las fotografías presentadas corresponden a imágenes del aplicativo Google Earth y no a una inspección de campo; **vi)** los documentos técnicos no se encuentran suscritos por verificador catastral; **vii)** según el “PSFL”, “el predio” sería de dominio privado del estado; no obstante, se advierte que este recaería sobre el área libre destinada para veredas y pistas de la Habilitación Urbana Luis E. Valcárcel Vizcarra, por lo que, constituiría bien de dominio público del Estado, discrepando entre sí; **viii)** el “PSFL” no se encuentra visado por abogado, conforme lo dispone el literal a) del punto 5.4.3. de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; y, **ix)** en la memoria descriptiva presentada no se consignó la zonificación de “el predio”, conforme a lo establecido en el ítem v del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”. En ese sentido, se le 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”⁴.

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 27 de agosto de 2024, a través de la Mesa de Partes Virtual de la “EPS ILO S.A.”, conforme consta del cargo de recepción (foja 42); 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 décimo considerando, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 11 de septiembre de 2024**, habiendo la “EPS ILO S.A.”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 0361-2024-GG-EPS ILO S.A. y anexos presentado el 24 de julio de 2024 [S.I. N.º 20812-2024 (fojas 44 al 51)], mediante el cual remite información a efectos de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”.

12. Que, evaluada la documentación presentada por la “EPS ILO S.A.” se emitió el Informe Preliminar N.º 01435-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 31 de octubre de 2024 (fojas 52 al 54), determinándose lo siguiente:

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.

- i. Respecto a si “el predio” recaería únicamente sobre la partida N.º P08020090 o si, de acuerdo con lo consignado en el “PSFL”, recaería también sobre la partida N.º P08023249; la “EPS ILO S.A.” presenta un nuevo “PSFL” donde en el apartado IV.1.1. indica que “el predio” recae solo en la partida N.º P08020090; no obstante, en el punto IV.1.2.a indica que este se ubica parcialmente sobre dicha partida, habiendo discrepancia en la información. Asimismo, en el nuevo plano perimétrico presentado, se observa a “el predio” parcialmente sobre la partida N.º P08023249, ya que tiene la forma poligonal de dicha partida, no correspondiendo con lo indicado en el nuevo “PSFL”, en donde señala que “el predio” recae sobre la partida N.º P08020090; por lo que, no se tiene por subsanada la presente observación.
- ii. Respecto a la edificación y ocupación en “el predio” y la discrepancia observada en la imagen satelital del aplicativo Google Earth y el Street View, donde se observa que el polígono de “el predio” se encontraría desplazado, así como también estaría girado en relación a la forma de la construcción actual; la “EPS ILO S.A.” no indica alguna información o aclaración al respecto; por lo que, no se tiene por subsanada la presente observación.
- iii. Respecto a la afectación en uso inscrita en el Asiento N.º 00003 de la partida N.º P08023249, la “EPS ILO S.A.” no solicita de forma expresa la extinción de la afectación en uso; por lo que, no se tiene por subsanada la presente observación.
- iv. Respecto al tipo de aporte o equipamiento que recaería sobre “el predio”, la “EPS ILO S.A.” no se ha pronunciado al respecto; por lo que, no se tiene por subsanada la presente observación.
- v. Respecto a las imágenes presentadas en la solicitud de transferencia, la “EPS ILO S.A.” no cumple con presentar fotografías de “el predio” conforme a lo dispuesto en el ítem vii. del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; por lo que, no se tiene por subsanada la presente observación.
- vi. Respecto a que los documentos técnicos presentados no se encuentran suscritos por verificador catastral, la “EPS ILO S.A.” cumple con presentar nueva documentación técnica firmada por verificador catastral, con código N.º 008977VCPZRX; razón por la cual, se tiene por subsanada la presente observación.
- vii. Respecto a que “el predio” recaería sobre área libre destinada para veredas y pistas de la Habilitación Urbana Luis E. Valcárcel Vizcarra, por lo que constituiría bien de dominio público del Estado; no obstante, se advierte que dicha situación discrepa de lo señalado en el “PSFL”. Sobre el particular, la “EPS ILO S.A.” presenta nuevo “PSFL” en el cual mantiene lo establecido en su anterior “PSFL” indicando que “el predio” es de dominio privado; por lo que, no se tiene por subsanada la presente observación.
- viii. Respecto a que el “PSFL” no se encuentra visado por abogado conforme lo dispone el literal a) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, la “EPS ILO S.A.” cumple con presentar nuevo “PSFL” visado por el abogado Juan Martinez Chura, conforme lo dispone la citada directiva; en ese sentido, se tiene por subsanada la presente observación.
- ix. Respecto a que en la memoria descriptiva presentada no se consignó la zonificación de “el predio” conforme a lo establecido en el ítem v del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, la “EPS ILO S.A.” presenta nueva memoria descriptiva; no obstante, no consigna la zonificación de “el predio”, conforme lo establece la citada directiva; por lo que, no se tiene por subsanada la presente observación.

13. Que, en atención a lo expuesto, se tiene que la “EPS ILO S.A.” no ha cumplido con subsanar en su integridad las observaciones formuladas mediante “el oficio”; por lo cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo y, en consecuencia, declarar inadmisibles las presentes solicitudes, en mérito al numeral 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN” y disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que la “EPS ILO S.A.” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia, cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N.º 27444”, Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0235-2025/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1º. - 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 **ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS DE ILO – EPS ILO S.A.**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida 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).

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