



RESOLUCIÓN N° 0388-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 1385-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIO DE SANEAMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE ILO S.A - EPS ILO S.A.**, representada por su 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 **104,04 m²** ubicada distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito a favor del Ministerio de la Producción en la partida registral N.º 05002878 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna, signada con CUS N.º 190108 (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 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 N.º 0617-2023-GG-EPS ILO S.A y anexos presentada el 29 de noviembre de 2023 [S.I. N.º 32901-2023 (fojas 2 al 14)], la Empresa Prestadora de Servicio de Saneamiento de Agua

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.

Potable y Alcantarillado de Ilo S.A (en adelante, el “EPS ILO S.A.”), representada por su Gerente General, Solange del Pilar Agramonte Flores, solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 1192, requerido para la estructura sanitaria del proyecto denominada: “Cámara de Bombeo 01” (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, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva N.° 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.

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.° 05652-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2023 (foja 16), 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.° 05002878 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N.° XIII – Sede Tacna, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192, el cual consta inscrito en el asiento D00001 de la citada partida (foja 17).

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.° 001-2021/SBN”, mediante Oficio N.° 01352-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de marzo de 2024 (foja 23), notificado el 18 de marzo de 2024 (foja 23), se hace de conocimiento como titular de “el predio” al Ministerio de la Producción, que la “EPS ILO S.A” ha solicitado la transferencia de “el predio”, en el marco del “Decreto Legislativo N.° 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 41° de la norma en mención.

10. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por la “EPS ILO S.A.”, mediante el Informe Preliminar N.° 00339-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 4 de junio de 2024 (fojas 24 al 31), y se

efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el tercer considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a la “EPS ILO S.A” mediante Oficio N.º 02150-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 8 de agosto de 2024 [en adelante, “el Oficio” (foja 32)], siendo las siguientes: **i)** según el visor de OSINERGMIN, “el predio” se superpone parcialmente con el tramo de media tensión, código 1028521, de tipo aéreo, de la empresa ELECTROSUR; **ii)** el cuadro de datos técnicos, no muestra coordenadas, lo cual no permite obtener el área resultante de la digitalización de las coordenadas del plano perimétrico; **iii)** los documentos técnicos se encuentran firmados por verificador común y no por verificador catastral, conforme lo establece el numeral iv) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **iv)** en el punto IV.1.2.b del Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante “PSFL”), se señala que no Aplica lo dispuesto en la Ley de Playas. No obstante, según el visor del GEOCATASTRO de la SBN se visualiza que, gran parte de “el predio”, recae en zona de playa, según proyecciones referenciales; **v)** el “PSFL” se encuentra suscrito por la Gerente General Solange Agramonte Flores contadora pública y la arquitecta Noelia Alvarado Mamani; no cumpliendo lo establecido en el literal a) del numeral 5.4.3² de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **vi)** la Memoria Descriptiva no indica la Zonificación, requisito establecido en el numeral v) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”. En ese sentido, se le otorgó a la “EPS ILO S.A” el plazo de diez (10) días hábiles a fin de que pueda aclarar y/o subsanar las citadas observaciones, 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”³.

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 8 de agosto de 2024, a través de la casilla electrónica⁴ de la “ANIN”, conforme figura en el acuse de recibo (foja 33); 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 - Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 22 de agosto de 2024**; habiendo la “EPS ILO S.A”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 440-2024-GG-EPS-ILO S.A. presentado el 22 de agosto de 2024 [S.I. N.º 24116-2024 (fojas 34 al 42)] y documentos complementarios mediante el Oficio N.º 0554-2024-GG-EPS ILO S.A presentado el 26 de setiembre de 2024 [S.I. N.º 27908-2024 (fojas 44 al 48)] a fin de subsanar la observación advertida en “el Oficio”.

12. Que, evaluados los documentos presentados por la “EPS ILO S.A”, mediante el Informe Preliminar N.º 1403-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de fecha 28 de octubre de 2024 e Informe Técnico Legal N.º 0399-2025/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2025, se determinó lo siguiente: **i)** En cuanto a la discrepancia de lo advertido en el visor de OSINERGMIN y lo señalado en el “PSFL”, la “EPS ILO S.A.” presentó nuevo “PSFL” donde se indica que de la revisión del Mapa energético de OSINERGMIN se ubica en tramo de media tensión de la Empresa ELECTROSUR; subsanando dicha observación; **ii)** en cuanto a la omisión de coordenadas en el cuadro de datos técnicos del plano perimétrico, se adjuntó nuevo plano perimétrico y nueva memoria descriptiva, observándose que el área resultante de la digitalización de las coordenadas del nuevo plano perimétrico es de 104,04 m², el cual concuerda con el área de “el predio”; subsanando la observación respecto a dicho extremo, **iii)** respecto a la omisión de la firma del verificador catastral en los documentos técnicos, la “EPS ILO S.A” presenta nueva documentación técnica debidamente suscrita por verificador catastral, **iv)** en cuanto a la discrepancia del “PSFL” y a la superposición con zona de playa advertida por el GEOCATASTRO de la SBN, la “EPS ILO S.A” adjuntó nuevo “PSFL” a través del cual se advierte que ha señalado en su literal b) del numeral IV.1.2 que respecto a la zona de dominio restringido y rompimiento de continuidad, no aplica. Al respecto, se advierte que la “EPS ILO S.A” mediante la S.I. N.º 24116-2024 (solicitud presentada dentro del plazo de subsanación) no ha realizado un evaluación técnica - legal integral, pues no se determinó la existencia o no, de LAM OFICIAL o referencial, o de corresponder determinar la existencia o no de rompimiento de continuidad, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de la Ley N.º 26856, que Declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido”, así como el

² 5.4.3 El Plan de Saneamiento físico y legal del predio o inmueble estatal materia de solicitud, el cual es presentado preferentemente conforme al modelo del Anexo N.º 2.

Dicho Plan debe cumplir los requerimientos siguientes:

a) Ser visado por los profesionales (abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo) designados por el titular del proyecto.

(...)

³ 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 sus solicitudes, en los casos que corresponda.

⁴ El numeral 4.1 del artículo 4º del Decreto Supremo N.º 004-2021-VIVIENDA “Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento”, define a la “casilla electrónica” de la siguiente manera: “4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22º del Decreto Legislativo N.º 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

Lineamiento N.º LIN-001-2021/SBN, “Lineamientos para la Determinación de la Zona de Dominio Restringido”, **razón lo la cual se tiene por no subsanada la presente observación; v)** en cuanto a la omisión de la firma de abogado en el “PSFL”, la “EPS ILO S.A adjuntó nuevo “PSFL” debidamente suscrito por el abogado Juan Carlos Martínez Chura, subsanando dicha observación; **vi)** respecto a falta de zonificación en la Memoria descriptiva, la “EPS ILO S.A nueva Memoria Descriptiva señalando que se encuentra en el límite de la Zona Monumental (ZM) y otros Usos o Usos Especiales (OU), dándose por subsanando la observación-

13. Que, por lo expuesto en el ítem **iv)** del considerando precedente, se tiene que el “EPS ILO S.A”, no ha subsanado en su integridad las observaciones formuladas en “el Oficio”; por lo que, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, concluyendo el procedimiento y, en consecuencia, se declare inadmisibile la presente solicitud en mérito del artículo 6.2.4 de la “Directiva N.º 001- 2021/SBN”; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “EPS ILO S.A” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “Decreto Legislativo N.º 1280”, “Decreto Legislativo N.º 1357”, “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, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0399-2025/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo 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 **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIO DE SANEAMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE ILO S.A - 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.
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