

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0403-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 1384-2023/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 **239,54 m²** ubicada en el distrito de Ite, provincia de Jorge Basadre, departamento de Tacna, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N.º P20040519 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N.º 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.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.

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.

3. Que, mediante Oficio N.º 0619-2023-GG-EPS ILO S.A y anexos presentada el 1 de diciembre de 2023 [S.I. N.º 33164-2023 (fojas 2 al 16)], la Empresa Prestadora de Servicio de Saneamiento de Agua 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 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la obra de infraestructura denominada: “Vivienda Operadores” (en adelante, “el proyecto”).

4. 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.

5. 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, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-2021/SBN”).

6. 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.

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, 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 01139-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 7 de marzo de 2024 (foja 17), notificado el 8 de marzo de 2024 (foja 18), se hace de conocimiento como titular de “el predio” a la Comisión de Formalización de la Propiedad - COFOPRI, que “EPS ILO S.A” ha solicitado la transferencia de “el predio”, 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.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por la “EPS ILO S.A.”, mediante el Informe Preliminar N.º 00412-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 18 de junio de 2024 (fojas 23 al 29), 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 02149-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 8 de agosto de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 30 y 31)], siendo las siguientes: **i)** El Plan de Saneamiento Físico Legal (“PSFL”) indica que solicita la totalidad del predio inscrito en la Partida Registral N.º P20040519, el cual corresponde a un área de 239,58 m²; no obstante, toda la documentación presentada hace referencia a un área de 239,54 m², lo que difiere del área inscrita; **ii)** del Certificado de Búsqueda Catastral (“CBC”) y el Visor de Sunarp se advierte superposición con la Partida Registral N.º 05113292, que corresponde al predio denominado Las Pampas de Ite; no obstante, no se ha identificado relación con la partida solicitada, por lo que no se descarta que exista duplicidad registral; **iii)** en el geovisor web GEOCATMIN del INGEMMET, se advierte superposición con la concesión minera denominada HUINCHO NUEVE (Código 010619708), Titulado a favor de la MINERA MAPSA S.A, situación no advertida en el “PSFL”; **iv)** en el visor web OSINERGMIN, se advierte que “el predio” es atravesado por tramo de baja tensión, tramo de alumbrado público, acometidas y suministros, todos de la empresa ELECTROSUR, lo cual discrepa con lo señalado en el “PSFL”; **v)** no presenta el Título Archivado N.º 603479 del 05 de mayo de 2016; **vi)** respecto a la documentación técnica, esta no indica la zona geográfica ni el sistema de referencia al que corresponden las coordenadas UTM del Cuadro de Datos Técnicos; **vii)** 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”; **viii)** 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”, **ix)** la Memoria Descriptiva no indica la Zonificación, conforme lo establece el numeral v) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **x)** de la revisión del “PSFL” se advierte que “el Proyecto” a ejecutar se denomina “Vivienda para operadores”, sustentando como norma que declara de necesidad pública, interés nacional y/o de gran envergadura el Decreto Legislativo N.º 1280, sin embargo, de la revisión de dicha norma, no se advierte que el proyecto forme parte de los servicios de saneamiento regulado por el Decreto Legislativo N.º 1280, en ese sentido, sírvase indicar la norma que declara de interés Nacional el Proyecto a ejecutar. 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.

10. 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 “EPS ILO S.A”, conforme figura en el acuse de recibo (foja 32); 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 “EPS ILO S.A”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 0439-2024-GG-EPS ILO S.A presentado el 22 de agosto de 2024 [S.I. N.º 24114-2024 (fojas 34 al 41)] a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

11. Que, evaluados los documentos presentados por la “EPS ILO S.A”, mediante el informe Preliminar N.º 1169-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de fecha 24 de septiembre de 2024 e Informe Técnico Legal N.º 0411-2025/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2025, se determinó lo siguiente: **i)** respecto a la discrepancia del área solicitada en la documentación presentada con el área inscrita en la Partida Registral N.º P20040519, la “EPS ILO S.A” presenta nuevo “PSFL” donde se advierte que en el literal l) del numeral IV.1.1 del “PSFL” señala que el área es de 239,58 m²; no obstante, en el informe de inspección técnica, memoria descriptiva y plano de localización – ubicación y plano

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 su solicitud, 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”.

perimétrico se consigna como área el de 239,54 m², razón por el cual no habría subsanado la observación; **ii)** en cuanto a la superposición con el predio inscrito en la partida N.º 05113292 advertida del visor web SUNARP y el “CBC”, se aprecia que si bien se consigna en el nuevo “PSFL” dicha superposición, de la revisión efectuada a la referida partida, se advierte que dicho predio se encuentra inscrito a favor de terceros, cuyas inscripciones datan de una antigüedad mayor a la partida registral solicitada, prevaleciendo ésta última ante un posible procedimiento de cierre de partidas; no subsanando dicho extremo; **iii)** respecto a la discrepancia de lo advertido en el visor del GEOCATMIN del INGEMMET con lo señalado en el “PSFL”, se aprecia que en el nuevo “PSFL” que se identifica superposición con la concesión minera denominada HUINCHO NUEVE, subsanando la observación respecto a dicho extremo; **iv)** asimismo, respecto a la discrepancia de lo advertido del visor web de OSINERGMIN con lo señalado en el “PSFL”, la “EPS ILO S.A.” en el nuevo “PSFL” se identifica superposición con el tramo de baja tensión de la empresa ELECTROSUR, subsanando la observación respecto a dicho extremo; **v)** en relación a la falta de presentación del Título Archivado N.º 603479 del 05 de mayo de 2016, “EPS ILO S.A.”, no presenta la documentación solicitada, de los antecedentes de “el predio” indicados en el Informe Preliminar N.º 00412-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI, así como de las medidas perimétricas indicadas en el plano perimétrico presentado, a pesar que los colindantes “frente” y “fondo” difieren de lo consignado en la partida registral, por el emplazamiento geográfico, se corrobora que “el predio” corresponde al lote 9 de la manzana F del Asentamiento Humano Pampa Alta, predio solicitado para el procedimiento, razón por el cual se tiene por no subsanado dicho extremo; **vi)** en cuanto a que en la documentación técnica no indica la zona geográfica ni el sistema de referencia que corresponden a las coordenadas UTM den cuadro de datos técnicos, se aprecia que presenta nueva documentación técnica la cual se encuentra Georreferenciada en el DATUM WGS84, no obstante no se ha indicado la Zona geográfica, sin embargo ésta quedaría sujeta a la etapa de la evaluación registral, quedando subsanada la respectiva observación; **vii)** respecto a la omisión de la firma del verificador catastral en el plano perimétrico y memoria descriptiva, presenta nueva documentación técnica, debidamente suscrito por, se da por subsanada la observación; **viii)** en cuanto a la omisión de la firma de profesional legal en el “PSFL”, se advirtió que adjuntó nuevo “PSFL” en el cual se advierte que se encuentra debidamente suscrito por profesional legal designado por el titular de “el proyecto”, subsanando en dicho extremo la observación; **ix)** respecto a la falta de zonificación en la Memoria Descriptiva, la “EPS ILO S.A.” presenta nueva memoria descriptiva donde señala que “el predio” cuenta con residencial de densidad media – R3, por lo cual se da por subsanada la dicha observación; y, **x)** en relación nombre del Proyecto a ejecutar, se advierte que en el nuevo “PSFL” se indicó que la obra a ejecutar es “VIVIENDA PARA OPERADORES”, para lo cual “EPS ILO S.A.” sustenta como norma que declara de necesidad pública, interés nacional y/o de gran envergadura el Decreto Legislativo N.º 1280; no obstante, el artículo 1º del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N.º 1280, aprobado con el Decreto Supremo N.º 001-2025-VIVIENDA, ha previsto lo siguiente: *“Para los efectos de la presente Ley, la prestación de los servicios de agua potable y saneamiento comprende: i) servicio de agua potable y ii) servicio de saneamiento; en los ámbitos urbano y rural.* En ese sentido, se colige que, el proyecto invocado por “EPS ILO S.A.” no forma parte de la relación de servicios de saneamiento regulado por el referido Decreto Legislativo.

12. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado determinado que no existe marco normativo que declare “el proyecto” de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, tal como lo requiere el artículo 41.1 del “Decreto Legislativo N.º 1192” y 5.8 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, razón por la cual, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada, debiendo disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0411-2025/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la **IMPROCEDENCIA** 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 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