

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0839-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 559-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el administrado, **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE ABANCAY – EPS EMUSAP ABANCAY S.A.**, representado por el Gerente General Wilbert E. Zegarra Molina, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, de las áreas de 280 m² y 293,60 m² que forman parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito y provincia Abancay, departamento de Apurímac, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11001652 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Abancay (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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio N° 302-2023-EPS-EMUSAP-AB-SA/GG (S.I. 13766-2023), presentado el 30 de mayo de 2022 (fojas 02 y 03), la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE ABANCAY – EPS EMUSAP ABANCAY S.A.** (en adelante, “EPS EMUSAP”), representado por el Gerente General Wilbert E. Zegarra Molina, solicitó la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al 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”), con la finalidad de destinarlo para la ejecución del proyecto denominado: Construcción de Reservorio en el Sistema de Agua Potable del

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

Sector Pueblo Joven, para brindar servicios de agua potable. Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plan de Saneamiento Físico y Legal (fojas 06 al 08); **b)** Formato de informe de inspección técnica (fojas 09 y 10); **c)** Certificado de búsqueda catastral (fojas 11 y 12); **d)** Visación de planos (fojas 13); **e)** memoria descriptiva (foja 14); **f)** Certificado de Catastro y Numeración (fojas 15 y 16); **g)** Plan de Saneamiento Físico y Legal (fojas 20 al 22); **b)** Formato de informe de inspección técnica (fojas 23 y 24); **c)** Certificado de búsqueda catastral (fojas 25 y 26); **d)** Visación de planos (fojas 27); **e)** memoria descriptiva (foja 28); **f)** Certificado de Catastro y Numeración (fojas 29 y 30); y, **g)** otros documentos (fojas 31 al 49).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del “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 sector, 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 (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, es preciso indicar que el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “el T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “*Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...*”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del citado texto legal dispone que: “*Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario*”.

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 Oficio N° 02503-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de junio de 2023 (fojas 50), 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° 11001652 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Abancay, Zona Registral N° X – Sede Cusco.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el “EPS MUSAP”, mediante el Informe Preliminar N° 00726-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2023 (fojas 53 al 60), que contiene observaciones respecto a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a “EPS EMUPSA” mediante el Oficio N° 02912-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 61)], siendo las

siguientes: **i)** "los predios" se encuentran ocupados por la edificación correspondientes a educación, comercio, oficinas administrativas y otras construcciones; por más de 20 años; sin embargo, en el Plan de Saneamiento físico legal se señala que en la actualidad se encuentra un Reservorio en desuso: información que se traslada a efectos de que aclare en ese extremo; **ii)** se advierte, que el archivo DXF, presenta los planos perimétricos de "los predios" y, que al revisar los polígonos, sus coordenadas UTM no concuerdan con el cuadro de datos técnicos presentado en su memoria descriptiva y el archivo digital; asimismo, el archivo DXF presenta varios polígonos georreferenciados en diferentes ubicaciones, lo que se traslada a efectos de que subsane dicha documentación técnica; **iii)** se advierte, que el área resultante de la digitalización de las coordenadas del plano perimétrico y de la memoria descriptiva del lote 19 de la Mz. R es de 295,56 m², no concuerda con el área solicitada (293,60 m²), lo que se traslada a efectos de que subsane en ese extremo y presente la documentación técnica con los datos correctos; **iv)** no presenta documentos técnicos del área remanente, considerando que los Lotes 18 y 19 se encuentran en la partida registral N° 11001652, la cual corresponde a la matriz de un ámbito mayor; y, **v)** según el mapa energético minero de OSINERGMIN, "los predios" cruzan un tramo de media tensión de la empresa Electro Sur Este, situación que no ha sido advertida en el Plan de Saneamiento Físico Legal, por lo que, se traslada a efectos que se pronuncie si dicha superposición afecta a "los predios" o derecho de terceros, en atención a lo dispuesto en el numeral 5.11 del artículo 5 de "la Directiva", otorgándosele 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° 001-2021/SBN"².

10. Que, al respecto, se debe tener en consideración 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 el caso en concreto, "el Oficio" fue notificado el 30 de junio de 2023 a través de la casilla electrónica de "EPS EMUSAP", conforme consta del cargo del mismo (foja 63); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la Ley N° 27444")³; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 14 de julio de 2023.

12. Que, en el caso en concreto, mediante Oficio N° 435-2023-EPS-EMUSAP-AB-SA/GG presentado el 31 de julio de 2023 [S.I. N° 19951-2023 (fojas 64 al 93)], "EPS EMUSAP" pretende subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio"; sin embargo, estos fueron presentados fuera del plazo indicado en el considerando precedente.

13. Que, por lo antes expuesto, habiéndose determinado que "EPS EMUSAP" no cumplió con subsanar las observaciones comunicadas por esta Subdirección dentro del plazo establecido, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio", por ser mandato legal de orden público y obligatorio cumplimiento; en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del numeral 6.2.4 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" y disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que "EPS EMUSAP" pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

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.

³ Artículo 20. Modalidades de notificación (...)

20.4. El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello. Para este caso no es de aplicación el orden de prelación dispuesto en el numeral 20.1. La notificación dirigida a la dirección de correo electrónico señalada por el administrado se entiende válidamente efectuada cuando la entidad reciba la respuesta de recepción de la dirección electrónica señalada por el administrado o esta sea generada en forma automática por una plataforma tecnológica o sistema informático que garantice que la notificación ha sido efectuada. La notificación surte efectos el día que conste haber sido recibida, conforme lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

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 N° 0943, 0944-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL “DECRETO LEGISLATIVO N° 1192”**, seguido por **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE ABANCAY – EPS EMUSAP ABANCAY 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