

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0855-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 448-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE ABANCAY**, representada por el gerente general, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto de un área total de 573.60 m², conformada por dos (2) áreas distribuidas de la siguiente manera: **Área 1:** 280,00 m² y **Área 2:** 293,60 m², que forman parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito y provincia de Abancay y departamento de Apurímac, inscrito en la partida registral N° 11001652 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Abancay, Zona Registral N° X – Sede Cusco, asignados con CUS N° 169177 y 169183, respectivamente (en adelante, “los predios”); 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 (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 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 Oficio N° 167-2022-ESPS-EMUSAP-AB-SA/GG, presentado el 28 de abril de 2022 [S.I. N° 11593-2022 (fojas 1 al 3)] y el Oficio N° 166-2022-ESPS-EMUSAP-AB-SA/GG, trasladado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS a esta Superintendencia, presentado el 29 de abril de 2022 [S.I. N° 11714-2022 (fojas 42 al 44)], la Empresa Prestadora De Servicios De Abastecimiento De Agua Potable Y Alcantarillado De Abancay, representada por el entonces Gerente General, Wilber Huillca Montes (en adelante “EPS EMUSAP ABANCAY S.A.”), solicitó la independización y transferencia de “los predios”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Construcción de Reservorio en el Sistema de Agua Potable del Sector Pueblo Joven Centenario – Centro Poblado de Villa Ampay, distrito de Abancay, provincia de Abancay, departamento de Apurímac”. (en adelante, “el proyecto”).

¹ Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://www.sbn.gob.pe>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 55D1013506

3. Que, es pertinente mencionar que “EPS EMUSAP ABANCAY S.A.” sustenta su requerimiento en lo establecido en el Decreto Ley N° 1280- Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento y Decreto Legislativo N° 135- Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo 1280 que aprueba la Ley Marco de Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento.

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Texto Único Ordenado 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, aprobado por el Decreto Supremo N° 015- 2020-VIVIENDA, (en adelante, “TUO 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.

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, publicado el 26 de julio de 2021 (en adelante, “la 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 Memorando N° 1505-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo de 2022 esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro- SDRG que se genere el registro CUS correspondiente, en el cual se anote preventivamente el procedimiento de transferencia citado, siendo que, mediante Memorando N° 1894-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2022 la SDRG pone en conocimiento que, evaluada la información remitida, se ha procedido con la generación de los registros con CUS N°169177 y CUS N°169183 en el SINABIP.

9. Que, mediante Oficio N° 01425-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de mayo de 2022 (fojas 82 y 83), se solicitó la anotación preventiva del inicio del 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, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”; la cual se encuentra inscrito en el Asiento D0006 de la mencionada partida (foja 87).

10. Que, habiéndose revisado las solicitudes detalladas en el segundo considerando de la presente resolución, se advirtió una observación, la cual se trasladó a la “EPS EMUSAP ABANCAY S.A.”, mediante Oficio n.º 01438-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de mayo de 2022 [en adelante, “el Oficio 1” (fojas 89 al 92)], siendo la siguiente: no se adjuntaron los anexos y/o documentación correspondiente que sustente el pedido de transferencia de “los predios” en el marco del Decreto Legislativo N° 1192. En ese sentido, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/o subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de las solicitudes, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la Directiva N° 001-2021/SBN². Para el caso concreto, “el Oficio 1”, fue notificado con

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 lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://www.sbn.gob.pe>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 55D1013506

fecha 16 de mayo de 2022, a través de la mesa de partes a la “EPS EMUSAP ABANCAY S.A.”, conforme al cargo de recepción (foja 94), 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, 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 citado Oficio, al ser computado desde el día siguiente de su notificación, venció el 31 de mayo de 2022; habiendo la “EPS EMUSAP ABANCAY S.A.”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N° 231-2022-ESPS-EMUSAP-AB-SA/GG el 23 de mayo de 2022 [S.I. N° 13618-2022 (foja 103)], a fin de subsanar la observación realizada por esta Subdirección.

11. Que, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de “la Directiva N° 001-2021/SBN”, mediante Oficio N° 01922-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 9 de junio de 2022 (fojas 158 y 159), notificado con fecha 9 de junio de 2022 (foja 160), se hace de conocimiento como entidad titular de “los predios” al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que la “EPS EMUSAP ABANCAY S.A.” ha solicitado la transferencia de “los predios”, en el marco del “TUO 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.

12. Que, en atención a lo antes expuesto mediante Oficio N° 263-2022-VIVIENDA, presentado el 30 de junio de 2022 [S.I. N° 17250-2022] el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS informa a esta Superintendencia que de la evaluación realizada por parte de la Oficina de Abastecimiento y Control Patrimonial y el Equipo de Control Patrimonial, ha podido advertir que no es propietario de “los predios”, por lo cual no tiene competencia para emitir ningún pronunciamiento en virtud a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la Directiva N.º 001-2021/SBN, aprobada por la Resolución N.º 0060-2021/SBN.

13. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por la “EPS EMUSAP ABANCAY S.A.”, se emitió el Informe Preliminar N° 00761-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2022 (fojas 161 al 168), que contiene observaciones respecto a la solicitud de ingreso detallada en el segundo y séptimo considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a la “EPS EMUSAP ABANCAY S.A.” mediante Oficio n.º 02455-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2022 [en adelante, “el Oficio 2” (fojas 172 al 174)], siendo las siguientes: **i)** la documentación técnica presentada refiere como titular registral de “los predios” al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; situación que discrepa con, lo advertido en la partida registral N° 11001652, puesto que se verifica como titular registral al Estado; **ii)** de la revisión del Plan de Saneamiento físico legal e Informe de Inspección Técnica, se observa que sólo menciona al **Área 2** de 293,60 m² (Lt. 19, Mz. R), habiéndose omitido pronunciarse sobre el **Área 1** de 280,00 m² (Lt 18, Mz. R.) Siendo necesario un pronunciamiento sobre ese extremo, dado que la solicitud de transferencia abarca a ambas áreas; **iii)** se advierte que los Planos Perimétricos escaneados se encuentran incompletos, ya que no se aprecia todo el ámbito de “los predios”, el norte geográfico, entre otros; asimismo, la documentación técnica debe estar suscrita por verificador catastral autorizado conforme a la “la Directiva N° 001-2021/SBN”; **iv)** el producto de la digitalización de las coordenadas de la memoria descriptiva del Lote 19 Mz. R es de 295.60 m², resultado que es discordante con el **Área 2** solicitada de 293,60 m² (Lt. 19, Mz. R); **v)** respecto al área remanente, no se ha adjuntado documentación técnica ni se ha indicado acogerse a lo dispuesto en la Cuarta Disposición Complementaria y Final de Reglamento de Inscripciones de “SUNARP”; **vi)** no cumplió con presentar el archivo digital de la documentación técnica correspondiente, el cual deberá ser presentado en formato vectorial (SHP o DWG) en un único archivo de formato ZIP a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia; y, **vii)** realizada la consulta al visor de mapas de Osinergmin, se visualiza que el **Área 2** de 293,60 m² (Lote 19 Mz. R) se superpone parcialmente con el Tramo de Media Tensión, situación que no fue precisada en el Plan de Saneamiento. En ese sentido, se 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° 001-2021/SBN”.

14. Que, en el caso concreto, “el Oficio 2” fue notificado con fecha 09 de agosto de 2022, a través de la mesa de partes a la “EPS EMUSAP ABANCAY S.A.”, conforme al cargo de recepción (foja 175); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “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, **venció el 23 de agosto de 2022**; habiendo la “EPS EMUSAP ABANCAY S.A.”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N° 384-2022-ESPS-EMUSAP-AB-SA/GG presentado el 04 de agosto de 2022 [S.I. N° 20429-2022 (foja 179)], solicitando la ampliación del plazo a fin de levantar las observaciones advertidas en el citado Oficio. Asimismo, mediante el Oficio N° 451-2022-ESPS-EMUSAP-AB-SA/GG el 31 de agosto de 2022 [S.I. N° 22788 -2022 (foja 182)] la “EPS EMUSAP ABANCAY S.A.”, presenta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 2”.

15. Que, sobre el particular, ante la falta de pronunciamiento de esta Subdirección con relación a la solicitud de ampliación de plazo presentada, y a efectos de proseguir con la evaluación; es preciso

señalar lo estipulado en el Principio del Debido Procedimiento regulado en el numeral 1.2³ del Art. IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS publicado el 25 de enero de 2019 (en adelante “TUO de la LPAG”), razón por la cual se procederá a evaluar integralmente la documentación presentada en la S.I. N° 22788 -2022.

16. Que, evaluada la documentación presentada por la “EPS EMUSAP ABANCAY S.A.”, mediante Informe Preliminar N° 01486-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2022 (fojas 233 al 244), se determinó que si presentaron el Plan de Saneamiento Físico Legal, Fotografías y documento complementarios; asimismo, cumplió en presentar los documentos técnicos del área solicitada, y precisó que solicitan toda el área inscrita de los lotes 18 y 19 de la Mz. R, sin embargo no presentó el archivo digital con el polígono vectorial del predio descrito en el plano y memoria descriptiva. En ese sentido la “EPS EMUSAP ABANCAY S.A.” cumplió con subsanar parcialmente las observaciones precisadas en “el Oficio 2”, toda vez que no presentó el archivo digital con el polígono vectorial conforme se requirió en el “Oficio 2”; en consecuencia, se declara inadmisibile 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 pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “la Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0957-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 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 “TUO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192”**, seguido por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE ABANCAY**, 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).

Regístrese, y comuníquese.

POI 18.1.2.4

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

³ 1.2. Principio del debido procedimiento. - Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exonerar argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable, solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 55D1013506