

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1310-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1100-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE ABANCAY – EPS EMUSAP ABANCAY S.A.**, representada por el Gerente General, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto de dos 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, departamento de Apurímac, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11001652 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Abancay, Zona Registral N° X – Sede Cusco, con CUS N° 187569 y CUS N° 187351, 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.º29151”), 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° 542-2023-EPS-EMUSAP-AB-SA/GG presentado el 26 de septiembre de 2023 [S.I. N° 26285-2023 (fojas 1 al 40)], la Empresa Prestadora de Servicios de Abastecimiento de Agua Potable y Alcantarillado de Abancay, EPS EMUSAP ABANCAY S.A., representada por el Gerente General, Jorge Vilcas Ramos (en adelante, “EMUSAP”), solicitó la transferencia de “los predios”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para el proyecto denominado: “Construcción de Reservorio en el Sistema de Agua Potable del Sector Pueblo Joven

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.

Centenario - Centro Poblado de Villa Ampay, distrito de Abancay, provincia de Abancay, departamento de Apurímac" con CUI n° 2495304.

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, 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.

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, publicado el 26 de julio de 2021, modificada con Resolución N° 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva N° 001-2021/SBN").

5. Que, el numeral 5.6 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" señala 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; y, según 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 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.

6. 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.

7. Que, mediante Oficio N° 04619-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2023 (foja 41), 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, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "Decreto Legislativo n° 1192", generándose el Título N° 2023-03119268, el cual se encuentra observado, toda vez que dicho acto registral se encuentra anotado en el asiento D00008 de la referida partida registral, conforme a lo requerido mediante el Oficio n° 02503-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de junio de 2023 que corresponde al Expediente n° 559-2023/SBNSDDI, el cual fue declarado inadmisibles.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por "EMUSAP", se emitió el Informe Preliminar N° 01347-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2023 (fojas 45 al 51) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose 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 "EMUSAP", mediante Oficio N° 05304-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2023 [en adelante "el Oficio" (foja 52)], siendo las siguientes: **i)** no presenta documentación técnica del área remanente, o en su defecto, tampoco invoca la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP; **ii)** de

la consulta realizada en el visor de mapas de CENEPRED - SIGRID (identificación de riesgos), se visualiza que “los predios” se encuentran en zona de riesgo a nivel medio - bajo por inundaciones y movimientos en masa. Situación que no ha sido advertida en el plan de saneamiento físico legal; **iii**) en los Planes de Saneamiento físico legal y los informes técnicos de inspección presentados, se indica que “los predios” se encuentran ocupados por un reservorio en desuso; no obstante, de las imágenes satelitales de Google Earth de fecha 20 de mayo de 2023, se verifica que, además del reservorio, existe una edificación y un cerco perimétrico precario, no identificándose su uso claramente; y, **iv**) 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 manzana R es de 295,56 m², lo cual no concuerda con el área solicitada, correspondiente al Área 2 de 293,60 m². Asimismo, cabe precisar que los planos presentados de “los predios” deberán ser elaborados según la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR. 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 establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/ SBN”².

9. Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 30 de noviembre de 2023, a través de la Mesa de Partes Virtual de “EMUSAP”, conforme consta en el cargo de recepción por correspondencia (foja 53); 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, cabe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, vencía el 18 de diciembre de 2023; habiendo “EMUSAP”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio n° 665-2023-EPS-EMUSAP-AB-SA/GG y demás documentos, presentados el 11 de diciembre de 2023 [S.I. N° 33971-2023 (fojas 55 al 70)], a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

10. Que, evaluados los documentos presentados por “EMUSAP”, mediante Informe Preliminar N° 01471-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2023, se determinó lo siguiente: **i**) con respecto a la documentación técnica del área remanente, se ha presentado un nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal, que en cuyo ítem IV.2. señala que se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP; **ii**) respecto a la consulta en el visor de mapas de CENEPRED – SIGRID, en el nuevo Plan de Saneamiento físico legal se indica que “los predios” no se encuentran en zona de riesgo a nivel medio - bajo por inundaciones y movimientos en masa, toda vez que existe una distancia de 22.00 ml, a la faja marginal, según la búsqueda catastral; **iii**) en relación a la situación física (ocupación, posesión y edificación) de “los predios”, el administrado reitera en el nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal presentado, que estos se encuentran ocupados por el reservorio en desuso por el paso del tiempo, construido aproximadamente hace 20 años por la empresa EMUSAP de Abancay para cubrir las necesidades de la población, y que a su vez, existe un cerco perimétrico construido por EMUSAP Abancay con la objetivo de mantener la posesión del predio por más de 20 años. Al respecto, de la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth de fecha 20 de mayo de 2023, se verifica que “los predios” conforman una sola unidad sin separación física entre los dos, asimismo, se observan dos edificaciones en el interior, con coberturas rojizas, de las cuales no se puede identificar el uso claramente. Asimismo, visualizadas las imágenes satelitales de Google Earth, se advierte que el reservorio no estaría ocupando en su totalidad las áreas solicitadas, además que no se ha presentado fotografías interiores de “los predios”, sino externas, es decir, se ha presentado únicamente las fotografías que enfocan al reservorio. Por tanto, siendo que en las fotografías presentadas no se puede visualizar la totalidad de “los predios”, a fin de corroborar lo indicado por el administrado en su Plan de Saneamiento físico legal; se tiene por no subsanada la observación en tal extremo; y, **iv**) con respecto a la discrepancia del área del lote 19 de la manzana R, el administrado indica que de acuerdo al plano de independización del lote en mención, se tiene un área de 293,60 m², y de acuerdo a la base gráfica se tiene un área de 295,56 m²; por lo que, al existir una diferencia de 1.96 m², se acoge a la tolerancia registral prevista en la Ley N° 28294 - Ley del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación

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.

con el Registro de Predios, su Reglamento aprobado mediante D.S. N°005-2006- JUS-, y la Directiva N°01-2008- SNCP/CN.

11. Que, en atención a lo expuesto, se advierte que “EMUSAP” no ha cumplido con subsanar todas las observaciones descritas en “el Oficio” por lo cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, y, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; sin perjuicio de que, “EMUSAP” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, e Informes Técnicos Legales N° 1413-2023/SBN-DGPE-SDDI y N° 1414-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre 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 la **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).

Regístrese, y comuníquese.

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