



## **RESOLUCIÓN N° 1583-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de noviembre del 2024

### **VISTO:**

El Expediente N.º 1081-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL DE SANEAMIENTO BÁSICO DE PUNO 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 **2 445,85 m<sup>2</sup>** ubicada en el distrito, provincia y departamento de Puno, inscrita a favor del Estado Peruano en la Partida Registral N.º 11172561 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna, con CUS N.º 178083 (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-VIVIENDA<sup>1</sup> (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 - UFEPPPI**, 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 Anexo N.º 1, presentado el 11 de octubre de 2024 [S.I. N.º 29489-2024 (foja 2)], la Empresa Municipal de Saneamiento Básico de Puno S.A. (en adelante, “EPS PUNO”), representado por su Gerente General, Luis Aguilar Coaquira solicitó la transferencia de “el predio” signado como “**Polígono 16**”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para destinarlo a la ejecución del

<sup>1</sup> Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N.º 30047, Ley N.º 30230, Decreto Legislativo N.º 1358 y Decreto Legislativo N.º 1439.

proyecto denominado: “Mejoramiento y ampliación de los servicios de agua potable y recolección de aguas residuales de la ciudad de Puno” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan de saneamiento físico y legal (fojas 3 al 6); **b)** Informe de Inspección Técnica (foja 7); **c)** plano ubicación, localización y perimétrico, y memoria descriptiva de “el predio” (fojas 8 y 9); **d)** Panel fotográfico (foja 11); y, **e)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N.º 2023-929667 (fojas 13 y 14).

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 del 13 de diciembre del 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-021/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, en relación a la anotación preventiva a que se refiere el numeral 41.2 del artículo 41º del “TUO del Decreto Legislativo N.º 1192”, obra inscrita en el Asiento D00004 de la Partida Registral N.º 11172561 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna, vigente a la fecha, que fuera solicitada en su oportunidad al tramitarse el Expediente N.º 1157-2023/SBNSDDI iniciado por la “EPS PUNO” por la misma área y finalidad, el cual se encuentra concluido.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por la “EPS PUNO”, mediante el Informe Preliminar N.º 01351-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 21 de octubre de 2024 (fojas 17 al 22), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se ubica en el distrito, provincia y departamento de Puno, y recae totalmente sobre el predio inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N.º 11172561 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, no encontrándose elementos que determinen que constituya un bien de dominio público; **ii)** según el “PSFL”, se encuentra desocupado; no obstante, señala que existen edificaciones rústicas colindantes a “el predio”, situación que difiere de lo visualizado en la imagen satelital de Google Earth de fecha 28 de mayo de 2024, utilizada de forma referencial, en la cual se observa que se encuentra ocupado parcialmente por un cerco perimétrico, lo cual se verifica en el registro fotográfico presentado; **iii)** en el “PSFL” se consigna que “el predio” tiene zonificación urbana; al respecto, se advierte que lo señalado no se encuentra establecido como un tipo de zonificación, conforme a lo regulado en el artículo 117º del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y

Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA, siendo que, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puno 2012-2022, aprobado con la Ordenanza Municipal N.º 3282012-MPP y ampliado dos años más por la Ordenanza Municipal N.º 122-2022-C/MPP, “el predio” se visualizaría sobre “Suelo no urbanizable”; **iv)** de la consulta al GEOCATASTRO que administra esta Superintendencia, se advierte superposición total con la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad distrital de Puno en virtud a lo dispuesto por el Decreto Supremo N.º 130-2001-EF; al respecto, en el “PSFL” no se indica si es posible la coexistencia entre dicho acto y la transferencia solicitada, o, en su defecto, la extinción del derecho real otorgado; **v)** no se advierte procesos judiciales ni solicitudes de ingreso en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con ámbito en proceso de formalización, predio rural, comunidad campesina ni nativa, reserva PIACI poblaciones indígenas, zonas o monumentos arqueológicos, concesiones mineras, líneas de transmisión eléctrica o de gas, quebradas o cursos de agua, fajas marginales, áreas naturales protegidas o zonas de amortiguamiento, zonas de riesgo no mitigable ni redes viales; **vi)** en el “PSFL” se señala que no existe ninguna carga sobre la Partida registral N.º 11172561; al respecto se consultó la Extranet de SUNARP, verificándose que no existen cargas vigentes, ni títulos pendientes; **vii)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes a “el predio”; sin embargo, de la digitalización de las coordenadas del plano perimétrico, se advierte una discrepancia de 0,03 m<sup>2</sup> entre el área resultante de 2 445,82 m<sup>2</sup> y el área solicitada; y **viii)** se observa que el profesional que suscribe los documentos técnicos de “el predio”, no se encuentra en el índice de verificadores, conforme a lo establecido en los ítems iv y v, literal d) del numeral 5.4.3 de “Directiva N.º 001-021/SBN”.

**10.** Que, mediante Oficio N.º 03580-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 4 de noviembre de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 25 y 26)], esta Subdirección comunicó a la “EPS PUNO” las observaciones advertidas en los ítems **ii)**, **iii)**, **iv)**, **vii)** y **viii)** del informe preliminar desarrollado en el considerando precedente, a fin de que estas sean subsanadas y/o aclaradas, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su presentación, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

**11.** Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 6 de noviembre de 2024, a través de la Mesa de Partes Virtual de la “EPS PUNO”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 27); 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, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, cabe precisar que, el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 22 de noviembre 2024**; habiendo la “EPS PUNO”, dentro del plazo otorgado, remitido el Anexo N.º 01 y documentos anexos con fecha 7 de noviembre de 2024 [S.I. N.º 32457-2024 (fojas 29 al 37)], a fin de subsanar las observaciones planteadas en “el Oficio”; asimismo, mediante Oficio N.º 645-2024-EMSAPUNO/GG del 25 de noviembre de 2024, presentado en la misma fecha [S.I. N.º 34542-2024 (fojas 42 al 46)] adjuntó documentación complementaria.

**12.** Que, evaluados los documentos presentados por la “EPS PUNO”, mediante el Informe Preliminar N.º 01487-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 11 de noviembre de 2024 (fojas 38 y 39) y el Informe Técnico Legal N.º 1641-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2024, se determinó lo siguiente: **i)** Respecto a la ocupación parcial advertida en las imágenes satelitales de Google Earth, presenta un nuevo “PSFL” e Informe de Inspección Técnica, en los que se indica que no existe ocupación, edificación ni posesión; precisando que anteriormente “el predio” se encontraba invadido por terceros, los cuales fueron desalojados y las estructuras fueron demolidas por parte de la Municipalidad Provincial de Puno, siendo que lo que se visualiza en las fotografías son las estructuras de los predios colindantes, por lo que se tiene por subsanada la observación; **ii)** en cuanto a la zonificación de “el predio”, en el nuevo “PSFL” consigna que el mismo se encuentra en Suelo no urbanizable, por lo que se tiene por subsanada la observación; **iii)** respecto a la superposición con la afectación en uso inscrita en el asiento D00001 de la Partida Registral N.º 11172561 a favor de la Municipalidad Provincial de Puno, en el nuevo “PSFL”, solicita la extinción total de la misma, por lo que se tiene por subsanada la observación; **iv)** en referencia a la discrepancia de área resultante de la digitalización de las coordenadas del plano perimétrico y el área solicitada, presenta nueva documentación técnica, en la que verifica que el área resultante coincide con el área de “el predio”, por lo que se tiene por subsanada la observación; y **v)** respecto a la falta de firma de verificador catastral en la documentación técnica, la “EPS PUNO” presenta nueva documentación técnica (Memoria descriptiva y plano ubicación, localización y perimétrico) debidamente suscrita por verificador catastral, por lo que se tiene por subsanada la observación. En ese sentido, se tiene por levantadas las observaciones formuladas mediante “el Oficio” y se concluye que la “EPS PUNO” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva

13. Que, la “EPS PUNO” debe tener en cuenta lo dispuesto en el numeral 5.15 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”, donde se señala que: *“La resolución que dispone la primera inscripción de dominio, la **transferencia de propiedad**, o el otorgamiento de otros derechos reales, indica que el derecho otorgado mediante aquella no brinda autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener el titular del proyecto de la obra de infraestructura ante otras entidades conforme a la normatividad vigente. Corresponde al beneficiario del derecho otorgado cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que vaya a ejecutar sobre el predio o inmueble estatal”.*

14. Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 3.1 del artículo 3º del Decreto Legislativo N.º 1280, modificado con el Decreto Legislativo N.º 1357, el cual dispone lo siguiente: *“Declárese de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente”.*

15. Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de **dominio privado** del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, como la declarada en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”.

16. Que, el numeral 6.2.6 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN” indica que en el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud cuente con derechos reales otorgados a entidades o terceros, el Sector que impulsa el proyecto realiza las coordinaciones con los involucrados y determina si es posible su coexistencia. En el caso que no sea posible su coexistencia, el solicitante requerirá de forma expresa, en su solicitud de transferencia de propiedad, la extinción de los derechos reales que corresponda, para lo cual se faculta a esta Subdirección para declarar por razones de interés público la extinción de afectaciones en uso u otros derechos reales otorgados sobre los predios o inmuebles estatales materia de la solicitud, en la misma resolución de transferencia de propiedad.

17. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, así como, en el numeral IV.1.2 del Plan de Saneamiento físico legal presentado, corresponde extinguir totalmente la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Provincial de Puno respecto a “el predio”, inscrita de forma definitiva en el Asiento D00002 de la partida registral N.º 11172561 y aprobar la transferencia de “el predio” a favor de la “EPS PUNO”, para destinarlo a la ejecución del proyecto: *“Mejoramiento y ampliación de los servicios de agua potable y recolección de aguas residuales de la ciudad de Puno”.*

18. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la presente resolución, se deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de predios de propiedad del Estado en mérito al “Decreto Legislativo N.º 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado en el numeral 41.3 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192” concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva N.º 009-2015-SUNARP/SN”.

19. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Un y 00/100 Sol) el valor unitario del predio materia de transferencia.

20. Que, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto de disposición, conforme lo dispone el numeral 4º del artículo 77º de “el Reglamento”.

21. Que, sin perjuicio de lo expuesto, la “EPS PUNO” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123<sup>o2</sup> de “el Reglamento”.

<sup>2</sup> Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.° 1192”, Decreto Legislativo N.° 1280, “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 Informe Técnico Legal N.° 1641-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2024.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- DISPONER** la **EXTINCIÓN TOTAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a favor de la Municipalidad Provincial de Puno, respecto del área de 2 445,85 m<sup>2</sup>, inscrita en el asiento D0002 de la partida registral N.° 11172561 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, Zona Registral N.° IX – Sede Lima.

**Artículo 2°.- APROBAR** la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192** del área de 2 445,85 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito, provincia y departamento de Puno, inscrita a favor del Estado Peruano en la Partida Registral N.° 11172561 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, Zona Registral N.° XIII– Sede Tacna, con CUS N.° 178083, a favor de la **EMPRESA MUNICIPAL DE SANEAMIENTO BÁSICO DE PUNO S.A.** requerida para destinarla a la ejecución del proyecto: “*Mejoramiento y ampliación de los servicios de agua potable y recolección de aguas residuales de la ciudad de Puno*”, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

**Artículo 3°.-** La Oficina Registral de Puno de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N.° XIII – Sede Tacna, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

**Artículo 4°.-** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)).

**Regístrese, Publíquese y comuníquese.**  
POI 18.1.2.11

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**