



RESOLUCIÓN N° 0007-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 039-2024/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO PÚBLICA DE ACCIONARIADO MUNICIPAL SEDACUSCO S.A.**, representado por la Gerente General, mediante la cual peticiona la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto del área de 1 292,49 m² (0,1292 ha), ubicada en la Av. Fortunato L. Herrera s/n, distrito de Santiago, provincia y departamento de Cusco (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, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA¹ (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 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.

3. Que, mediante Resolución N.º 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de diciembre de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal delegó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario durante el año 2025, la competencia para sustentar y aprobar actos de adquisición y administración de predios estatales, circunscrita a los procedimientos administrativo de primera inscripción de dominio y otorgamiento de otros derechos reales realizados, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N.º 1192 y 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.

4. Que, mediante escrito y anexos presentados el 20 de diciembre de 2023 [S.I. N.º 35341-2023 (fojas 2 al 24)], la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO PÚBLICA DE ACCIONARIADO MUNICIPAL SEDACUSCO S.A.**, representada por el Gerente General, Yabel Silva Guevara (en adelante, la “EPS SEDACUSCO”), solicitó la primera inscripción de dominio de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para destinarlo al proyecto denominado: “*Saneamiento Físico Legal del Reservorio Qoripata*” (en adelante, “el proyecto”).

5. 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.

6. 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 con Resolución N.º 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-2021/SBN”), la cual establece en su numeral 6.1.1 que, en el caso de predios o inmuebles estatales no inscritos, en el que se solicite la transferencia de propiedad, corresponde el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del solicitante.

7. 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 6.1.3 de la citada Directiva el procedimiento de primera inscripción de dominio 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.

8. 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.

9. Que, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”), en ese entonces a cargo del procedimiento, procedió a evaluar los documentos presentados por la “EPS SEDACUSCO”, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, emitiendo el Informe Preliminar N.º 00087-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de enero de 2024 (fojas 25 al 28), asimismo, efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiendo observaciones respecto a la solicitud citada en el cuarto considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, la cual se trasladó a la “EPS SEDACUSCO” mediante Oficio N.º 00568-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 29 y 30)], siendo las siguientes: **i)** revisada la base única SBN (JMAP/GEOCATASTRO) se visualizó que “el predio” recae parcialmente sobre el CUS N.º 17839 (partida registral N.º 11070423); **ii)** revisada la Base SUNARP se advirtió que “el predio” se superpone parcialmente con las partidas electrónicas Nros. 11241247 y 11267746 a favor de terceros; **iii)** revisado el Plan de Saneamiento Físico – Legal (en adelante, “PSFL”) se observó que no se cumplió con señalar en el numeral IV.1.1 del informe técnico legal la ubicación, área, linderos, medidas perimétricas y ocupación /

poseionarios / edificaciones conforme lo establece la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **iv)** no presentó el certificado de búsqueda catastral (en adelante, “CBC”) con una antigüedad no mayor a 6 meses, conforme lo establece la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **v)** no presentó el plano perimétrico y de ubicación y plano diagnóstico conforme lo establece la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **vi)** revisado el numeral 3) del informe de inspección técnica se observó que se encuentra incompleto; **vii)** la memoria descriptiva no se adecua a lo requerido en el ítem v) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **viii)** se requirió que las vistas fotográficas adjuntas al panel fotográfico sean claras, nítidas, actuales y deben contener la fecha; **ix)** no presentó el Anexo N.º 1 conforme lo establece la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **x)** revisado el “PSFL” se advirtió que: **a)** no consignó el nombre del proyecto, ni se encuentra visado por el profesional técnico designado por el titular del proyecto y **b)** en el cuadro de consulta de mapas temáticos se consignó 100% superpuesto en zona urbana; y, **xi)** se advirtió que en la Resolución de Alcaldía N.º 316-A/MDS-AL-95 del 4 de octubre de 1995 (adjunta en la S.I. N.º 35346-2024 – Exp. 044-2024/SBNSDAPE) se otorgó la Cesión a Uso a favor de la “EPS SEDACUSCO” respecto de los predios denominados Reservorios Puquin y Kcoripata de 1 289,98 m² y 501,60 m² respectivamente, en mérito al artículo 89º de Ley N.º 23853 de la entonces Ley Orgánica de Municipalidades -que otorgó a los gobiernos locales la facultad de ceder en uso bienes inmuebles de su propiedad a favor de personas jurídicas del sector privada (...)- por lo que, se requirió aclarar si la Municipalidad Provincial de Cusco sería propietaria de “el predio”. En ese sentido, se le otorgó 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 6.1.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”².

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 16 de febrero de 2024, a través de la Mesa de Partes Virtual de la “EPS SEDACUSCO”, conforme consta el cargo del acuse de recibo (foja 31); 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, **vencía el 1 de marzo de 2024**, habiendo la “EPS SEDACUSCO”, dentro del plazo otorgado, remitido el escrito y anexos, presentados el 29 de febrero de 2024 [S.I. N.º 05509-2024 (fojas 33 al 63)], a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

11. Que, evaluada en su integridad la documentación presentada por la “EPS SEDACUSCO”, mediante Informe Preliminar N.º 00008-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 8 de marzo de 2024 (fojas 64 y 65), se determinó lo siguiente: **i)** respecto a la superposición parcial de “el predio” con el CUS N.º 17839 (partida electrónica N.º 11070423), la “EPS SEDACUSCO” advierte la existencia de un cierre de partida por acumulación de la totalidad del área en la partida N.º 11241247; asimismo, refiere que dicho antecedente registral es colindante y no se advierte superposición alguna; por lo que, se da por subsanada la observación; **ii)** respecto a la superposición parcial con las partidas electrónicas Nros. 11241247 y 11267746 a favor de terceros advertidas de la Base SUNARP, se tiene que, la “EPS SEDACUSCO” procedió con la corrección de la documentación técnica (memoria descriptiva y plano de ubicación, localización y perimétrico) las cuales fueron evaluadas con la información de la Base Gráfica Registral de la SUNARP, confirmándose que no existen superposiciones con terceros; por lo que, se da por subsanada la observación; **iii)** respecto a que no se cumplió con señalar en el numeral IV.1.1 del informe técnico legal la ubicación, área, linderos, medidas perimétricas y ocupación / poseionarios / edificaciones, la “EPS SEDACUSCO” presenta un nuevo Plan de Saneamiento Físico – Legal donde se advirtió que cumplió con señalar la información faltante; por lo que, se da por subsanada la observación; **iv)** respecto a que no se presentó el “CBC” con antigüedad no mayor a 6 meses, se advierte que, la “EPS SEDACUSCO” cumplió con presentar el “CBC” con publicidad N.º 715620 de fecha 17 de febrero de 2024; por lo que, se da por subsanada la observación; **v)** respecto a que no se presentó el plano perimétrico, de ubicación y plano diagnóstico, la “EPS SEDACUSCO” cumplió con presentar únicamente plano perimétrico y de ubicación; **por lo que, no cumplió con subsanar íntegramente la observación; vi)** respecto a la información incompleta en el informe de inspección técnica, “EPS SEDACUSCO” no cumplió con señalar la información solicitada; **por lo que, no cumplió con subsanar la observación; vii)** respecto a la falta de zonificación en la memoria descriptiva, se advierte que, si bien la “EPS SEDACUSCO” presentó una nueva memoria descriptiva suscrita por una verificadora catastral; no obstante, no cumplió con consignar la zonificación de “el predio”; **por lo que, no cumplió con subsanar la observación; y, viii)** respecto al requerimiento de

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 sus solicitudes, en los casos que corresponda.

que las vistas fotográficas adjuntas al panel fotográfico sean claras, nítidas, actuales y con fecha, la “EPS SEDACUSCO” presenta nuevas vistas fotográficas sin embargo son antiguas; asimismo, no consignaron la fecha; **por lo que, no cumplió con subsanar íntegramente la observación.**

12. Que, en atención a lo expuesto, se tiene que la “EPS SEDACUSCO” no ha cumplido con subsanar íntegramente las observaciones formuladas mediante “el Oficio”; por lo cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo y, en consecuencia, declarar inadmisibile la presente solicitud, en mérito al numeral 6.1.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, y disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que la “EPS SEDACUSCO” pueda volver a presentar una nueva solicitud de primera inscripción de dominio, cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “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 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Técnico Legal N.º 0008-2025/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO PÚBLICA DE ACCIONARIADO MUNICIPAL SEDACUSCO 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 REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI