

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0067-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 188-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CORONEL PORTILLO S.A. – EMAPACOP S.A.**, representado por el Gerente General, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto del área de **234,67 m²** ubicada en el distrito de Yarinacochas, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en la partida registral N.º P19031788 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa, Zona Registral N.º VI - Sede Pucallpa, con CUS N.º 193054 (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-VIVIENDA¹ (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.

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.

3. Que, mediante solicitud y anexos presentados el 19 de abril de 2024 [S.I. N.º 10677-2024 (foja 2)], la **EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CORONEL PORTILLO S.A. – EMAPACOP S.A.**, representada por el Gerente General, Mirko Jurado Dueñas (en adelante, “EMAPACOP S.A.”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para destinarlo al proyecto denominado: *“Mejoramiento y Ampliación de los servicios de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, provincia de Coronel Portillo – Ucayali”* (en adelante, “el proyecto”).

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 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”).

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 atención al numeral 41.2 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, mediante Oficio N.º 00649-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 7 de mayo de 2024 (foja 15), 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.º P19031788 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa, Zona Registral N.º VI - Sede Pucallpa, habiéndose generado el título N.º 2024-01355121; el cual a la fecha se encuentra tachado; no obstante, debido al pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

9. Que, efectuada la evaluación de la documentación presentada por “EMAPACOP S.A.”, se emitió el Informe Preliminar N.º 00863-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 21 de agosto de 2024 (fojas 29 al 34), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta; las cuales

se trasladaron a "EMAPACOP S.A." mediante Oficio N.º 03357-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 22 de octubre de 2024 [en adelante, "el Oficio" (fojas 35 y 36)], siendo las siguientes: **i)** los documentos técnicos presentados no cuentan con coordenadas en el sistema UTM_Datum Oficial (WGS84_Z18Sur), así como del área remanente, que permita verificar la georreferenciación de "el predio", por lo que se optó por realizar el presente diagnóstico con el polígono aportado al aplicativo Geocatastro; en ese sentido, de la consulta en el Visor Web Geográfico de SUNARPVWS, se aprecia que "el predio" recae parcialmente sobre la Partida Registral N.º P19031788 (partida solicitada), y, asimismo, presenta superposición parcial con la partida matriz N.º P19013434; **ii)** revisado el archivo vectorial presentado, se advierte un desplazamiento gráfico con relación a la ubicación indicada; **iii)** de la revisión de la documentación técnica (Plano perimétrico – ubicación y memoria descriptiva) presentada, se advierte que no cuenta con información técnica que permita su georreferenciación espacial en coordenadas UTM, en sistema WGS84; por lo que corresponde presentar dicha documentación conforme a lo dispuesto en la Directiva N.º DI-004-2020-SCTDT, a fin de evitar observaciones en instancias registrales; así como lo dispuesto en el inciso iv) y v) del literal d) del numeral 5.4.3 de "la Directiva N.º 001-2021/SBN"; **iv)** no se ha presentado la documentación técnica del área remanente, conforme a lo dispuesto en el inciso vi) del literal d) del numeral 5.4.3 de "la Directiva N.º 001-2021/SBN", siendo que, de no poderse determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, se deberá evaluar si corresponde acogerse a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP, aprobado por Resolución N.º 097-2013-SUNARP-SN; **v)** no se ha cumplido con presentar el título archivado de la inscripción de la partida solicitada, conforme a lo establecido en el inciso i) del literal d) del numeral 5.4.3 de "la Directiva N.º 001-2021/SBN"; **vi)** revisado el panel fotográfico presentado, se advierte que no se encuentra nítido, asimismo excede a la antigüedad de un año, no cumpliendo lo establecido en "la Directiva N.º 001-2021/SBN"; y, **vii)** en el Asiento N.º 00003 de la partida N.º P19031788 consta inscrita la afectación en uso a favor del Ministerio de Educación, situación no identificada en el Plan de Saneamiento físico legal. Al respecto, conforme a lo dispuesto en el numeral 6.2.6 de "la Directiva N.º 001-2021/SBN", corresponde determinar si es posible su coexistencia con "el proyecto", o, en su defecto, se deberá requerir de forma expresa, en la solicitud de transferencia de propiedad, la extinción parcial del referido derecho real. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN".

10. Que, en el caso concreto, "el Oficio" fue notificado el 22 de octubre de 2024 a través de la casilla electrónica² de "EMAPACOP S.A.", conforme figura en el acuse de recibo (foja 37); 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, venció el **6 de noviembre de 2024**.

11. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en "el Oficio", "EMAPACOP S.A." no remitió documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en "el Oficio"; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 39) y del Sistema de Gestión Documental – SGD, con los que cuenta esta Superintendencia, por lo que, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, y, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del artículo 6.2.4 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN"; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que "EMAPACOP S.A." pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

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 e Informe Técnico Legal N.º 0063-2025/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2025.

² El numeral 4.1 del artículo 4º del Decreto Supremo N.º 004-2021-VIVIENDA "Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento", define a la "casilla electrónica" de la siguiente manera: "4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22º del Decreto Legislativo N.º 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital".

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por la **EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CORONEL PORTILLO S.A. – EMAPACOP 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.gob.pe/sbn).

Comuníquese y archívese.

P.O.I N° 18.1.2.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI