



RESOLUCIÓN N° 0072-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 354-2024/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 19,29 m², ubicada en el distrito de Calleria, provincia de Coronel Portillo y departamento de Ucayali, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N.º P19012087 de la Oficina Registral de Pucallpa, Zona Registral N.º VI - Sede Pucallpa, con CUS N.º 197992 (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 S/N y anexos presentados el 22 de mayo de 2024 [S.I. N.° 13817-2023 (fojas 2 al 35)], 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 área total de 335,36 m², la cual se encuentra conformado por cuatro (4) áreas continuas, dentro de las cuales se encuentra “el predio” en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 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 41° 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, 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.

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, publicada el 26 de julio de 2021 y 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”).

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, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N°1192”, mediante Oficio N.° 02677-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 9 de septiembre de 2024 (foja 43), 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.° P19012087 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa, Zona Registral N.° VI - Sede Pucallpa, habiéndose generado el título N.° 2024-02639619, situación que se encuentra inscrita en el asiento 00018 de la citada partida (fojas 52). Cabe precisar que, de conformidad con el literal c) del numeral 5.7 de la Directiva N.° 09-2015-SUNARP/SN², el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas previstas en el numeral 41.2 del citado marco normativo, es de un (1) año, transcurrido dicho plazo, caduca de pleno derecho³.

² “Directiva que regula en sede registral el trámite de inscripción de los actos inscribibles referidos al proceso de adquisición y expropiación de inmuebles, y transferencia de inmuebles de propiedad del estado, previstos en el Decreto Legislativo N.° 1192 y sus modificatorias” señala, que el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas previstas en el numeral 41.2 del citado decreto es de un año, susceptible de ser renovada dentro de dicho plazo.

³ “Cabe mencionar que, la caducidad es un mecanismo de extinción de situaciones jurídicas que opera con el transcurso del tiempo, es así que, la caducidad de la anotación preventiva importa que esta ha dejado de existir o de producir sus efectos, sin necesidad de que se invoque ni que se extienda el asiento registral que así lo declare.

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", mediante Oficio N.º 03713-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de fecha 12 de noviembre de 2024 (foja 48), notificado el 13 de noviembre de 2024, conforme se verifica en el cargo de recepción (foja 49), se hace de conocimiento al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, como titular de "el predio", que, "EMAPACOP S.A." ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del "Decreto Legislativo N.º 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 41º de la norma en mención.

10. Que, efectuada la evaluación de la documentación presentada por "EMAPACOP S.A.", se emitió el Informe Preliminar N.º 00922-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 27 de agosto de 2024 (fojas 36 al 42), 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 03598-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 4 de noviembre de 2024 [en adelante, "el Oficio" (fojas 45 y 46)], siendo las siguientes: **i)** De la revisión del visor web GEOLLACTA se aprecia que "el predio" se superpone con el pasaje Jesús María del Asentamiento Humano Nuestra de las Mercedes, situación no advertida en el literal d) del numeral 4.1.2 del Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante, "PSFL"); **ii)** del Geovisor web IERP del SNCP/IGN se advierte que "el predio" se encuentra en zona urbana del distrito de Manantay, provincia Coronel Portillo y departamento de Ucayali; sin embargo en el "PSFL" y en los documentos técnicos se menciona que "el predio" se encuentra ubicado en el distrito de Callería; **iii)** se advierte que, de la digitalización del cuadro de coordenadas, se obtiene un área de 19,24 m², que coincide con el área del archivo digital; no obstante, discrepa en 0,05 m² respecto al área solicitada de 19,29 m²; **iv)** en el asiento 00017 de la partida registral N.º P19012087, se advierte que el área total inscrita del predio matriz es de 137 282,40 m², lo que discrepa con el área indicada en el "PSFL" de 137 258,61 m²; **v)** en relación a la discrepancia señalada en el ítem anterior, se tiene que el área remanente no coincide con el área indicada en los documentos adjuntos; **vi)** se advierte que los linderos indicados en la memoria descriptiva no se visualizan en el Plano Perimétrico. Asimismo, conforme se visualiza en el Plano de Trazado y lotización aprobado para el A.H. Nuestra Señora de las Mercedes, así como en el visor Geollaqta y Visor SUNARP, se advierte que "el predio" colinda por el Norte y Oeste con Sección vial (Psje. Jesús María), por el sur colinda con área de riesgo, y por el este colinda con Predio inscrito en la Partida N.º P19014583, a favor de COFOPRI; **vii)** en las fotografías presentadas en el Panel Fotográfico no se consignó la fecha, siendo necesaria a efectos de determinar el año de antigüedad que requiere el inciso vii) del literal d) del numeral 5.4.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN"; **viii)** revisado el Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N.º 2021861068 (en adelante, el "CBC"), se advierte que versa sobre un área de mayor extensión a "el predio", motivo por el cual corresponde presentar Plano de Diagnóstico que evidencie que el área solicitada se encuentra dentro del área materia de evaluación de el "CBC", así como los documentos que sustentaron su rogatoria, ello conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del inciso ii, literal d, del numeral 5.4.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN"; y, **ix)** revisada la Memoria Descriptiva se advirtió que no se adecua a lo requerido en el inciso v) del literal d) del numeral 5.4.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", la que expresamente dispone que se deberá consignar, entre otros datos, la zonificación de "el predio". 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 6.1.5 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN".

11. Que, en el caso concreto, "el Oficio" fue notificado el 5 de noviembre de 2024 a través de la casilla electrónica⁴ de "EMAPACOP S.A.", conforme figura en el acuse de recibo (foja 47); 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 **21 de noviembre de 2024**.

12. 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 53) y del Sistema de Gestión Documental – SGD, con los

4 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".

que cuenta esta Superintendencia, por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, y, en consecuencia, declarar inadmisibile 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° 0070-2025/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2025.

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.º 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