



## **RESOLUCIÓN N° 0373-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 6 de marzo del 2025

### **VISTO:**

El Expediente N.º 353-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALcantarillado de Coronel Portillo 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 **169,91 m<sup>2</sup>**, ubicada en el distrito de Yarinacocha, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, en la partida registral N.º 11120792 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa, Zona Registral N.º VI – Sede Pucallpa, con CUS N.º 198990 (en adelante, “el predio”).

### **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, 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 solicitud s/n (Anexo 01) y anexos, presentados el 22 de mayo de 2024 [S.I. N.º 13822-2024 (fojas 2 al 31)], la **Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Coronel Portillo S.A.**, representada por el Gerente General, Mirko Jurado Dueñas (en adelante,

<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.

“EMAPACOP S.A.”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para el proyecto denominado “Mejoramiento y Ampliación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales, Provincia de Coronel Portillo – Ucayali”, con CUI N.º 2327619” (en adelante, “el proyecto”).

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° 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, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-2021/SBN”).

6. Que, el numeral 5.6 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN” establece 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. Por su parte, 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 referida 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.º 1192”, mediante Oficio N.º 03031-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 1 de octubre de 2024 (foja 40), 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 11120792 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa, Zona Registral N.º VI - Sede Pucallpa, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.º 1192”; situación que se encuentra inscrita en el asiento D00001 de la citada partida (foja 41). Cabe precisar que, de conformidad con el literal c) del numeral 5.7 de la Directiva N.º 09-2015-SUNARP/SN4<sup>2</sup>, 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 derecho<sup>3</sup>.

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 03334-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 21 de octubre del 2024 (foja 43), notificado con fecha 29 de octubre de 2024 (foja 45) se hace de conocimiento al Gobierno Regional de Ucayali, como titular de “el predio”, que se ha solicitado la transferencia de “el predio”, en el marco del “Decreto Legislativo N.º 1192”; así como que, de verificarse el cumplimiento de

<sup>2</sup> 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.º 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.

<sup>3</sup> 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.

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, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por la "EMAPACOP S.A.", emitiéndose el Informe Preliminar N.º 00774-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 13 de agosto de 2024 (fojas 32 al 39), 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 la "EMAPACOP S.A." mediante el Oficio N.º 04513-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 27 de diciembre de 2024 [en adelante, "el oficio" (fojas 54 y 55)], siendo las siguientes:

- i) Según el geovisor del OSINERGMIN, "el predio" se superpone parcialmente con un tramo de media tensión, tipo de red aéreo, con código 772026, de la empresa Electro Ucayali; información que no consta en el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante "PSFL");
- ii) Se ha verificado que, en la consulta de las Plataformas Web de las entidades estatales del "PSFL", no se ha consignado información respecto al valor de porcentaje y/o valor del área superpuesta de "el predio";
- iii) El área resultante de la digitalización de las coordenadas descritas en el Plano Perimétrico es de 169,90 m<sup>2</sup>, lo cual no concuerda con el área de "el predio" de 169,91 m<sup>2</sup>, debiendo de existir coherencia en toda la documentación técnica relacionada exclusivamente a "el predio", incluyendo las que se presenten en formato vectorial (SHP o DWG);
- iv) No se ha presentado la documentación técnica del Área Remanente conforme lo establece en el numeral 5.4.3. D) vi de "Directiva N.º 001-2021/SBN". Al respecto, es preciso mencionar que, de no poderse determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, 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) Se ha presentado el Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N.º 2024-358245 respecto a un área de mayor extensión de 172,21 m<sup>2</sup> (en adelante "CBC"), el cual, reporta superposiciones parciales sobre las partidas registrales Nros 11120792 y 40011346; sin embargo, no se ha adjuntado el Plano de Diagnóstico, en la cual se identifique la relación entre el área de "el predio" y el área que figura en el CBC; así como tampoco se ha presentado la documentación que dio mérito a la emisión del CBC, como lo exige el ítem ii del literal d) del numeral 5.4.3 de "Directiva N.º 001-2021/SBN";
- vi) El Informe de Inspección Técnica (Anexo 03), con fecha de inspección de 15 de mayo de 2024, está referido a un de 1 ha 7 934,89 m<sup>2</sup> y a otra área de 53 ha 3 004,24 m<sup>2</sup>; debiendo dicho documento, estar orientado exclusivamente al área de "el predio";
- vii) Se ha verificado que el "PSFL" ha sido suscrito por la ingeniero civil e ingeniero verificador catastral; sin embargo, no consta con firma del abogado, conforme lo exige el literal a) del numeral 5.4.3. De "Directiva N.º 001-2021/SBN";
- viii) En la Memoria Descriptiva no se ha consignado la Zonificación de "el predio", conforme lo exige el ítem v. Del literal d) del numeral 5.4.3. De "Directiva N.º 001-2021/SBN"; y,
- ix) Revisada la partida registral N.º 11120792 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa, se advierte que la titularidad registral la ostenta el Gobierno Regional de Ucayali; sin embargo, en el "PSFL" se ha consignado como titular registral a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

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 lo establecido en el numeral 6.2.4 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN"<sup>4</sup>.

11. Que, en el caso concreto, "el Oficio" fue **notificado el 30 de diciembre de 2024** a través de la casilla electrónica de "EMAPACOP S.A.", conforme figura en el acuse de recibo (foja 56); 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

<sup>4</sup> 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 inadmisibile su solicitud, en los casos que corresponda.

el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 15 de enero de 2025.**

**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 57) 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 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 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N.º 27444”, Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, e Informe Técnico Legal 0383-2025/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2025.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.** - Declarar la **INADMISIBILIDAD** de 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.**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2º.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Artículo 3º.** - 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 y comuníquese.  
P.O.I. 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**