



RESOLUCIÓN N° 0385-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 1297-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO PUBLICA DE ACCIONARIADO MUNICIPAL SEDACUSCO S.A.**, representada por el 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 193,70 m², ubicada en el distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco, que forma parte del predio de mayor extensión inscrita en la partida registral N.º 02039099 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N.º X – Sede Cusco, signado con CUS N.º 191836 (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, 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 solicitudes y anexos presentados el 28 de noviembre y 18 de diciembre de 2023 [S.I. N.º 32733-2023 (fojas 2 al 10) y 35073-2023 (fojas 17 al 55)], la **EMPRESA PRESTADORA DE**

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.

SERVICIOS DE SANEAMIENTO PUBLICA DE ACCIONARIADO MUNICIPAL SEDACUSCO S.A., representada por el Gerente General, Yabel Silva Guevara (en adelante, la “EPS SEDACUSCO”), solicitó la transferencia de “el predio”, denominado Reservorio Pozo N.º 1 La Florida, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192.

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, 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 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, mediante Oficio N.º 00961-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2024 (foja 56), 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 02039099 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N.º X - Sede Cusco, habiéndose generado el título N.º 2024-00649475; la cual consta inscrita en el asiento D00104 de la citada partida registral (foja 57). Cabe precisar que, de conformidad con el literal c) del numeral 5.7 de la Directiva N.º 09-2015-SUNARP/SN4², 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.

9. Que, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por la “EPS SEDACUSCO”, emitiéndose el Informe Preliminar N.º 00318-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2024 (fojas 59 al 65), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud y documentación adjunta sustentatoria citada en el tercer considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a la

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.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.

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.

“EPS SEDACUSCO” mediante el Oficio N.º 00095-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 8 de abril de 2024 [en adelante, “el oficio” (fojas 67 y 68)], siendo las siguientes:

- i) De la información del Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N.º 2023-3779632 (en adelante “CBC”), se adjunta el gráfico de evaluación técnica, donde se observa que “el predio” recae parcialmente en un área de 118,18 m² aproximadamente sobre la Partida Registral N.º 02039099 de la Oficina Registral de Cusco; no obstante, el área restante, según su Plan de Saneamiento físico legal (en adelante “PSFL”) indica que se encuentra dentro del ámbito mayor (matriz) inscrito en la partida registral N.º 11000261 destinado a OTROS USOS, concluyendo que no existe mayor superposición ni duplicidad registral; sin embargo, esto no se puede corroborar ya que no existen elementos técnicos que permitan delimitar dichas partidas y tampoco se obtuvo resultado alguno en la base gráfica de SUNARP. Asimismo, la “EPS SEDACUSCO” no presenta Título Archivado, ni Plano Diagnóstico que lo ratifique;
- ii) Del “PSFL” y “CBC” se advierte que un área de 118,18 m² recae en la partida registral N.º 02039099 (partida solicitada) y el área restante sobre la partida registral N.º 11000261 de propiedad de la Junta Nacional de Vivienda; al respecto, cabe precisar que sobre la partida solicitada, se advierte que la titularidad le corresponde a un privado, lo cual no concuerda con lo señalado en el “PSFL”, según el cual, “el predio” es de titularidad del Estado representado por el Gobierno Regional del Cusco; asimismo, no se advierte que “el predio” recaiga en algún aporte reglamentario, vía u otra área otorgada a favor del Estado en proceso de habilitación urbana; en tal sentido, a efectos de continuar con la evaluación del presente procedimiento, corresponde a la “EPS SEDACUSCO” anexar los requisitos descritos en el sub numeral 5.7) del numeral 5º de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, debiendo señalar cual es el marco legal vigente que le otorga al Estado la titularidad del área materia de solicitud;
- iii) En el “PSFL” se indica que, conforme al resultado del “CBC”, se advierte que el polígono materia de transferencia de verificación y levantamiento topográfico “(...) se encuentra inscrito en la Partida registral N.º 02056801”, información que no concuerda con lo señalado en el referido “CBC”;
- iv) En el numeral IV.1.1 se señala que “el predio” consigna como zonificación OTROS USOS, sin embargo, del Plano de Zonificación del PDU de Cusco 2013-2023, se visualiza que “el predio” recae en área sin zonificación;
- v) El Plano Perimétrico del área de “el predio”, así como la Memoria Descriptiva no se encuentran suscritas por verificador catastral; además la Memoria Descriptiva no indica la zonificación;
- vi) No se ha presentado la documentación técnica del área remanente conforme lo establece 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;
- vii) De la consulta realizada al visor web OSINERMIGN, se advierte que “el predio” recae sobre tramo de media tensión, tipo aéreo y subterráneo de propiedad de la Empresa ELECTRO SUR ESTE los cuales atraviesan “el predio”; situación no advertida en el “PSFL”;
- viii) No se cumplió con presentar el Anexo N.º 1 conforme lo establece la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; y
- ix) De la revisión del “PSFL” se advirtió que: **a)** se solicita la transferencia de “el predio” en el marco del “Decreto Legislativo N.º 1192”; sin embargo, en el rubro resumen de la obra a ejecutar se consigna que *“el procedimiento tiene como propósito la inscripción del predio matriz”*; **b)** no se cumplió con señalar en el numeral IV.1.1 del Informe Técnico Legal: la ubicación, área, linderos, medidas perimétricas y ocupación/poseedores/ edificaciones conforme lo establece la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **c)** no se consignó el nombre del proyecto, ni se encuentra visado por el profesional técnico designado por el titular del proyecto. 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”⁴.

⁴ 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.

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 16 de abril de 2024, a través de la Mesa de Partes Virtual de la “EPS SEDACUSCO”, conforme consta del cargo de recepción (fojas 69); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° 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, se debe precisar que el plazo indicado en el décimo considerando, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 30 de abril de 2024**, habiendo la “EPS SEDACUSCO”, dentro del plazo otorgado, remitido la Carta S/N presentada el 2 de mayo del 2024 [S.I. N.º 11743-2024 (fojas 72 al 119)], mediante la cual remite información a efectos de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”.

11. Que, evaluada la documentación presentada por la “EPS SEDACUSCO” se emitió el Informe Preliminar N.º 01248-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 3 de octubre de 2024 (fojas 120 al 122), determinándose lo siguiente:

- i. Respecto a la falta de elementos técnicos que permitan delimitar las partidas registrales Nros. 02039099 y 11000261 a efectos de corroborar si no existe mayor superposición o duplicidad registral, la “EPS SEDACUSCO” presenta Título Archivado, correspondiente al Asiento 02 de la Partida Registral N.º 11000261, donde se consigna la resolución y planos que aprueban la habilitación urbana correspondiente donde se acredita que “el predio” recae dentro de aporte reglamentario sin transgredir la propiedad de terceros. Al respecto, revisado el Título Archivado N.º 1965-00000327 se procedió a georreferenciar el plano con la ayuda del software ArcMap y en base a las partidas registrales Nros. 11147649, 11147650 y 02033494, que se encuentran graficadas en la Base Gráfica de SUNARP, visualizando que “el predio” recae totalmente en área de vía, guardando relación con lo consignado en su Plano Perimétrico – Ubicación – Localización presentado; por lo que esta observación se da por subsanada.
- ii. En relación a la discrepancia advertida respecto al titular de la partida registral N.º 02039099 y el titular consignado en el “PSFL”, la “EPS SEDACUSCO” hace referencia al Título Archivado correspondiente al Asiento 02 de la Partida Registral N.º 11000261 (propiedad de la Junta nacional de vivienda) donde se consigna la resolución y planos que aprueban la habilitación urbana correspondiente donde se acredita que “el predio” recae dentro de aporte reglamentario sin transgredir la propiedad de terceros; sin embargo, no ha remitido el título archivado de la Partida Registral N.º 02039099 que permita corroborar si “el predio” recae totalmente en ella, ya que el “CBC” presentado, indica que “el predio” recae parcialmente en (118,18 m²) y el área restante en la Partida Registral N.º 11000261. Asimismo, no se ha presentado Plano Diagnóstico consignando esta situación, y no se ha pronunciado sobre la titularidad de la Partida Registral N.º 02039099, la cual corresponde a un privado; por lo que, **no se tiene por levantada dicha observación.**
- iii. Respecto a lo señalado en el “PSFL” donde se indica que se encuentra inscrito en la Partida Registral N.º 02056801, lo cual discrepa de lo señalado en el “CBC” presentado, la “EPS SEDACUSCO” presenta un nuevo “PSFL” donde señala que el área en estudio se encuentra inscrito en la Partida Registral N.º 02039099; por lo que, se tiene por levantada la observación.
- iv. Respecto a la zonificación de “el predio”, la “EPS SEDACUSCO” indica que de la verificación del PDU de Cusco 2013-2023, se visualiza que “el predio” recae en área sin zonificación; sin embargo, dicho Reservorio se encuentra en funcionamiento por un periodo mayor de 20 años; por lo que, en el “PSFL” se consignó la zonificación de “el predio” como un “área sin zonificación”, así como en la Memoria Descriptiva; en ese sentido, se tiene por levantada la observación en dicho extremo.
- v. Respecto a la omisión de la firma del verificador catastral en la documentación técnica, la “EPS SEDACUSCO” cumple con presentar nuevo Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva debidamente suscritos por Verificador Catastral; por lo que, se encuentra subsanada la observación.
- vi. En cuanto a la presentación de la documentación técnica del área remanente, la “EPS SEDACUSCO” se acoge la Cuarta Disposición Complementaria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP; razón por la cual, se tiene por subsanada dicha observación.

- vii. Respecto a la superposición de “el predio” sobre tramo de media tensión de propiedad de la Empresa ELECTRO SUR ESTE, la “EPS SEDACUSCO” presenta nuevo “PSFL” donde advierte dicha situación; indicando que no afecta a “el predio” o derecho de terceros; por lo que, se tiene por subsanada dicha observación.
- viii. En cuanto a la falta de presentación del anexo 1, la “EPS SEDACUSCO” cumple con presentar dicho anexo, conforme lo establece la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; por lo que, se tiene por levantada la presente observación.
- ix. El relación a las observaciones contenidas en el Anexo 02 señala lo siguiente **a)** respecto a la discrepancia en relación al procedimiento solicitado, la “EPS SEDACUSCO” en su nuevo “PSFL”, continúa señalando que el presente procedimiento tiene como propósito la inscripción de “el predio matriz”; **b)** en cuanto a la omisión de datos del anexo 2, la “EPS SEDACUSCO” cumple con precisar la ubicación, área, linderos, medidas perimétricas y ocupación/poseedores/ edificaciones en su nuevo “PSFL”; y, **c)** con relación al nombre del proyecto denominado “RESERVORIO EL MIRADOR”; no guarda relación con lo indicado en el “PSFL”; no obstante, por las razones antes mencionadas, no se tiene por levantada íntegramente la presente observación.

12. Que, por lo expuesto, se tiene que la “EPS SEDACUSCO” no ha cumplido con subsanar en su integridad las observaciones formuladas mediante “el oficio”; por tanto, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo y, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito al numeral 6.2.4 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 transferencia, 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 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N.º 27444”, “Decreto Legislativo N.º 1280”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0394-2025/SBN-DGPE-SDDI del 10 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 PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO PÚBLICA DE ACCIONARIADO MUNICIPAL SEDACUSCO 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).

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