

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0405-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 050-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO PUBLICA DE ACCIONARIADO MUNICIPAL SEDACUSCO 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 6 569,51 m², ubicada en el distrito de San Jerónimo, provincia y departamento de Cusco, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrita a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional Inca, en la partida registral N.º 02067099 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N.º X - Sede Cusco, con CUS N.º 192193 (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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley N° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 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 – SBN, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N° 30047, Ley N° 30230, Decreto Legislativo N° 1358 y Decreto Legislativo N° 1439.

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 “SDDI”, 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 documento S/N, y anexos presentados el 25 de enero de 2024 [S.I N.º 01984-2024 (fojas 2 al 19)], la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento Pública de Accionariado Municipal SEDACUSCO S.A., representada por su Gerente General, Yabel Silva Guevara (en adelante, “la EPS SEDA CUSCO S.A.”) solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada: “*RESERVORIO N.º 12-LARAPA*”.

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, mediante Oficio N.º 00601-2024/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2024 (foja 20), 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 02067099 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N.º X - Sede Cusco, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, generándose el Título N.º 2024-00880136, la cual consta

inscrito en el asiento N.º D003 de la citada partida registral. Cabe precisar que, de conformidad con el literal c) del numeral 5.7 de la Directiva N.º 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.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “la EPS SEDA CUSCO S.A.”, se emitió el Informe Preliminar N° 00643-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 24 de julio de 2024 (fojas 31 al 37), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones, respecto de la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a “la EPS SEDA CUSCO S.A.” mediante Oficio N.º 00175-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 10 de enero de 2025 [en adelante, “el Oficio” (fojas 38 y 39)], siendo las siguientes: **i)** se ha verificado que el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante “PSFL”) no ha sido suscrito por el ingeniero; sin embargo, consta con firma del abogado; por lo que corresponde subsanar conforme lo exige el literal a) del numeral 5.4.3. de “la Directiva”; **ii)** en el “PSFL” se solicita la totalidad del área inscrita en la Partida N.º 02067099; no obstante, en el visor de SUNARP se visualiza superposición parcial de “el predio” parcial con dicho ámbito; **iii)** en el Certificado de Búsqueda Catastral (en adelante “CBC”) se indica que el predio en consulta se superpone parcialmente con la partida N.º 11027756 (de propiedad de la Comunidad Campesina de Pícol – Orccompucyo) y totalmente con la partida N.º 11006664 (propiedad de terceros) de la Oficina Registral de Cusco, sin embargo, en el “PSFL”, no se indica que se haya realizado una evaluación (revisión de títulos archivados) a efectos de descartar dichas superposiciones; por lo que se traslada dicha información a efectos de que tenga en consideración que esta Superintendencia, es competente solo para transferir predios y/o inmuebles de propiedad del Estado, conforme a lo dispuesto en el numeral 41.8 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, en concordancia con el artículo 54º del Reglamento de la Ley N.º 29151; por lo que deberá aclarar dicho extremo y descartar cualquier superposición entre “el predio” y las referidas partidas registrales; o evaluar posibles redimensionamientos del área de “el predio”, o (en caso corresponda), acogerse a los supuestos de prevalencia de información catastral señalados en el artículo 47º de la Ley 30230; **iv)** de la revisión del geovisor de SICAR del MIDAGRI, se visualiza superposición con la Unidad catastral N.º 24688 a nombre del Plan Maestro SEDA QOSQO; así como con las Unidades Catastrales N.º 24682 y N.º 24683 a nombre de terceros; **v)** de la revisión de base gráfica de la IERP-SNCP/IGN se advierte que de acuerdo con la Carta Nacional a escala 1:100000 hoja 28-s, “el predio” recaería sobre la quebrada Arcopunco; **vi)** el Plano Perimétrico, plano de Ubicación y la Memoria Descriptiva de “el predio”, corresponden a los documentos técnicos que fueron presentados para la expedición del “CBC”, no presentándose nuevos documentos para la evaluación del presente procedimiento, sin perjuicio de ello se advierte que los referidos documentos técnicos no se encuentran suscrito por verificador catastral, de conformidad con lo previsto en el subnumeral iv del literal d) del numeral 5.4.3 “la Directiva 001- 2021/SBN”; **vii)** de la revisión de la Memoria Descriptiva, se advierte una diferencia de 0,02 m² entre el área resultante de la digitalización de las coordenadas indicadas en la referida memoria de 6 569,53 m² con el área solicitada de 6 569,51 m². Asimismo, se advierte que dicha área discrepa del área registral; **viii)** no presenta archivo vectorial (DWG o SHAPEFILE) de “el predio”; **ix)** de la revisión del “PSFL” no se advierte que se haya indicado el nombre del Proyecto de la obra de infraestructura u obra ejecutada, para el cual se requiere el predio o inmueble estatal, en ese sentido, sírvase indicar lo requerido en virtud a lo dispuesto por el literal c) del artículo 5.4.2 de “la Directiva”; **x)** revisada la partida registral solicitada se tiene como titular de “el predio” al Estado-Gobierno Regional Inka, lo cual difiere de lo señalado en “PSFL”; **xi)** se advierte que en la Memoria Descriptiva correspondiente a “el predio”, no se consignó la zonificación del mismo, conforme lo establecido en literal d) subliteral v. del numeral 5.4.3. de “la Directiva”; **xii)** en el Informe de Inspección Técnica (Anexo 03), no se ha precisado el día en que se realizó la inspección técnica, por lo que deberá presentar un nuevo ejemplar corregido; **xiii)** en el panel fotográfico

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.

presentado, no se ha indicado la fecha que permita verificar su antigüedad, conforme a lo indicado en el numeral vii del literal d) del ítem 5.4.3 de la "Directiva"; **xiv)** en el literal a.3 del numeral IV.1.2 del "PSFL" se advierte que señaló que "el predio" es un bien de dominio público; sin embargo, no se advierte que éste corresponda a un lote de equipamiento urbano o aporte reglamentario; y, **xv)** de la revisión de la partida registral N.º 02067099 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, se advierte que en el asiento 00002 consta inscrito una afectación en uso a favor de la "EPS SEDA CUSCO S.A.", situación no ha sido advertida en el "PSFL", cabe señalar que el artículo 6.2.6 de "la Directiva" prevé que el solicitante requerirá de forma expresa la extinción del derecho real, por lo que deberá aclarar e indicar si requiere su extinción. En ese sentido, se le otorgó a "la EPS SEDA CUSCO S.A." 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 6.2.4 de la "Directiva N° 001-2021/SBN"⁴.

10. Que, en el caso en concreto, "el Oficio" fue **notificado el 20 de enero de 2025**, a través de la casilla electrónica⁵ de "la EPS SEDA CUSCO S.A.", conforme consta del cargo del mismo (foja 41); 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° 27444"); asimismo, se debe precisar que, el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 3 de febrero de 2025**.

11. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en el considerando precedente, "la EPS SEDA CUSCO S.A." no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en "el Oficio"; situación que se evidencia de la consulta efectuada en los aplicativos del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 42) y el Sistema de Gestión Documental - SGD, con los que cuenta esta Superintendencia; por lo que, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado "el Oficio", en consecuencia, declarar inadmisile la presente solicitud, en mérito del artículo 6.2.4 de la "Directiva N° 001-2021/SBN"; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que "la EPS SEDA CUSCO S.A." pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el "Decreto Legislativo N° 1192", "TUO de la Ley N.º 29151", "el Reglamento", "Directiva N° 001-2021/SBN", "TUO de la Ley N° 27444", Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, Resolución N° 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0418-2025/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- 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 PUBLICA 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.

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 inadmisile su solicitud, en los casos que corresponda.

⁵ El numeral 4.1 del artículo 4 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 22 del Decreto Legislativo N.º 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital".

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