SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0451-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 233-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE ABANCAY – EPS EMUSAP ABANCAY S.A.**, representado por el Gerente General, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, respecto de las área de 280,00 m² y 293,60 m², correspondientes al "lote 18" y "lote 19" respectivamente, ubicadas en el distrito y provincia de Abancay, departamento de Apurímac, los cuales forman parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N.° 11001652 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Abancay, Zona Registral N.° X – Sede Cusco, signados con CUS N.° 192156 y N.° 192158, respectivamente (en adelante, "los predios"); 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-VIVIENDA[1] (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, aprobado mediante el Resolución N.° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA.

2. Mediante Resolución N.° 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.° 1192 y de la Ley N.° 30556.

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

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **0M20673663**

3. Que, mediante Oficio N,° 146-2024-EPS-EMUSAP-AB-SA/GG y anexos presentado el 4 de marzo de 2024 [S.I. N.º 05661-2024 (fojas 2 al 45)], la Empresa Prestadora de Servicios de Abastecimiento de Agua Potable y Alcantarillado de Abancay S.A. - EPS EMUSAP ABANCAY S.A., representado por su Gerente General, Jorge Vilcas Ramos (en adelante, "EPS EMUSAP ABANCAY S.A."), solicitó la independización y transferencia de "el predio" en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 1192, requerido para el proyecto denominado "Construcción de Reservorio en el Sistema de Agua Potable del Sector Pueblo Joven Centenario – Centro Poblado de Villa Ampay, distrito y provincia de Abancay y departamento de Apurímac*"* (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.° 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 mediante 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", establece que 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, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por el "EPS EMUSAP ABANCAY S.A." emitiéndose el Informe Preliminar N.° 00316-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 29 de mayo de 2024 (fojas 48 al 57) 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 "EPS EMUSAP ABANCAY S.A." mediante Oficio N.º 01438-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 21 de junio de 2024 [en adelante, "el Oficio" (fojas 58 y 59)], siendo las siguientes: **i)** la documentación técnica presentada no se adecua a lo establecido en el literal d) sub literal iv. del numeral 5.4.3 de la "Directiva N.° 001-2021/SBN", debido a que no se no presentó el cuadro de coordenadas en el Datum WGS84 sino en Datum PSAD56; advirtiéndose desplazamientos y discrepancias que no permiten georreferenciar correctamente "los predios"; **ii)** en el Plan de Saneamiento Físico Legal ("PSFL") y en los Informes de Inspección Técnica presentados se consigna que "los predios" se encuentran en posesión de la "EPS EMUSAP ABANCAY S.A.", existiendo un reservorio en desuso por

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **0M20673663**

el paso del tiempo y deterioro de la infraestructura; asimismo, cuentan con un cerco perimétrico, ambos construidos con la finalidad de resguardar la propiedad de posibles invasiones; no obstante, en las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, consultadas el 20 de mayo de 2023, se apreció que respecto al "lote 18", existe un material de color naranja sobre aproximadamente el 40 % del lote, cuyo uso no ha podido ser definido. Por otro lado, según las imágenes satelitales hasta el año 2020, se aprecia a la infraestructura del reservorio señalado; sin embargo, este se ubicaría sobre un área menor del "lote 19", sin afectar el "lote 18", advirtiéndose discrepancia con lo señalado en el "PSFL" y los Informes de Inspección Técnicos referidos; **iii)** en el "PSFL" señala que se adjunta el título archivado del asiento 02 de la partida registral N.° 11001652; sin embargo, dicha documentación no ha sido presentada; **iv)** en las Memorias Descriptivas correspondientes a "los predios", no se consignó la zonificación de los mismos, conforme a lo establecido en literal d) sub literal v. del numeral 5.4.3 de la "Directiva N.° 001-2021/SBN"; y, **v)** los Certificados de Búsqueda Catastral correspondientes a "los predios" superan la antigüedad máxima establecida en el literal d) sub literal ii. del numeral 5.4.3 de la "Directiva N.° 001-2021/SBN". En ese sentido, se 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.° 001-2021/SBN"[2].

9. Que, en el caso en concreto, "el Oficio" fue notificado con fecha 1 de julio de 2024, a través de la casilla electrónica de la "EPS EMUSAP ABANCAY S.A.", conforme figura en el acuse de recibo (foja 60), 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 - Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la Ley N.° 27444"); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación venc ía el 15 de julio de 2024; habiendo el "EPS EMUSAP ABANCAY S.A.", dentro del plazo otorgado, remitido el escrito Oficio N.º 445-2024-EPS-EMUSAP-AB-SA/GG presentado el 8 de julio de 2024 [S.I. N.° 19017-2024 (fojas 62 al 64)], a fin de subsanar las observaciones comunicadas mediante "el Oficio".

10. Que, evaluada la documentación presentada por la "EPS EMUSAP ABANCAY S.A." se emitió el Informe Preliminar N.° 00901-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 26 de agosto de 2024 (fojas 65 al 68), determinándose lo siguiente:

i. Respecto a que la documentación técnica presentada no se adecua a lo establecido en el literal d) sub literal iv. del numeral 5.4.3 de la "Directiva N.° 001-2021/SBN"; la "EPS EMUSAP ABANCAY S.A." no cumplió con presentar la documentación técnica en Datum Oficial WGS84; por lo que, no se tiene por subsanada la presente observación.

ii. Respecto a la consulta sobre el tipo de ocupación o uso que le corresponde al material naranja que se aprecia sobre los lotes 18 y 19, según se observa en la imagen satelital del 20 de mayo de 2023 de Google Earth. Al respecto, la "EPS EMUSAP ABANCAY S.A." señala que mantiene posesión de "los predios"; no obstante, no presenta fotografías del interior de los mismos, los cuales permitirían corroborar la ocupación. Por otro lado, revisada las imágenes satelitales del 11 de abril de 2020 se advierte que el reservorio en desuso se encontraría únicamente sobre el lote 19; sin embargo, en el Informe de Inspección Técnica del 25 de setiembre de 2023 indica que dicho reservorio se encontraría en ambos lotes; en tal sentido, no se tiene por subsanada la presente observación.

iii. Respecto a que no fue presentado el asiento 02 del título archivado de la partida registral N.° 11001652, que permitiría corroborar la ubicación y extensión de "los predios". Al respecto la "EPS EMUSAP ABANCAY S.A." indica adjuntar los títulos archivados en el Oficio N.° 445-2024-EPS-EMUSAP-AB-SA/GG (S.I. 19017-2024); no obstante, dicho oficio no cuenta con anexos; en tal sentido, no se tiene por subsanada la presente observación.

iv. Respecto a que no se consignó la zonificación en las memorias descriptivas correspondientes a "los predios", conforme lo establece el literal d) sub literal v. del numeral 5.4.3 de la "Directiva N.° 001-2021/SBN"; "la EPS EMUSAP ABANCAY S.A." no cumplió con

[2] 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 inadmisible su solicitud, en los casos que corresponda.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **0M20673663**

presentar la memoria descriptiva con la zonificación requerida; en tal sentido, no se tiene por subsanada la presente observación.

v. Respecto a que los Certificados de Búsqueda Catastral correspondientes a "los predios" superan la antigüedad de seis (6) meses, conforme lo establece el ítem ii) literal d) del numeral 5.4.3 de la "Directiva N.° 001-2021/SBN"; "la EPS EMUSAP ABANCAY S.A." no cumplió adjuntar los referidos certificados actualizado indicando que no sería necesario pues se trata de una partida matriz; en tal sentido, no se tiene por subsanada la presente observación.

11. Que, por lo expuesto, se tiene que la "EPS EMUSAP ABANCAY S.A." no ha cumplido con subsanar en su integridad las observaciones formuladas mediante "el Oficio"; por lo cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo y, en consecuencia, declarar inadmisible 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 EMUSAP ABANCAY S.A." 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.° 1192", "TUO de la Ley N.° 29151", "el Reglamento", "Directiva N.° 001-2021/SBN", "TUO de la Ley N.° 27444", Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N.° 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.° 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.° 0448-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 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.° 1192**, seguido por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE ABANCAY – EPS EMUSAP ABANCAY 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.sbn.gob.pe).

Comuníquese y archívese.
POI 18.1.2.4

Firmado digitalmente por: REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU 20131057823 hard
Fecha: 27/03/2025 00:07:49-0500

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por: PACHECO CORDOVA Leidy Medaly FAU 20131057823 hard
Fecha: 26/03/2025 14:15:02-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: TORRES FERNANDEZ Eduardo FAU 20131057823 hard
Fecha: 26/03/2025 15:16:42-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: BUSTAMANTE GONZALEZ Paola Maria Elisa FAU 20131057823 hard
Fecha: 26/03/2025 15:38:50-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **0M20673663**