

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0547-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 178-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CORONEL PORTILLO 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 191,00 m², ubicada en el distrito de Yarinacocha, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la partida registral N.º P19035942 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa, Zona Registral N.º VI – Sede Pucallpa, con CUS N.º 193117 (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.

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° 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.

3. Que, mediante Solicitud s/n (Anexo 01) y anexos, presentados el 19 de abril de 2024 [S.I N.º 10636-2024 (fojas 2 al 18) y S.I N.º 10642-2024 (fojas 20 al 36)] la **EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CORONEL PORTILLO S.A.**, representada por el Gerente General, Mirko Felix Jurado Dueñas (en adelante, “EMAPACOP S.A.”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º 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*” (en adelante, “el proyecto”).

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 del 13 de diciembre de 2023, 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; y, según 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 00566-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 6 de mayo de 2024 (foja 38), 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 P19035942 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 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, generándose el Título N.º 2024-01337191, el cual se encuentra tachado; no obstante, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el tercer párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, mediante Oficio N.º 00811-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de fecha 17 de mayo de 2024 (foja 40), notificado el 21 de mayo de 2024 (foja 41), se hace de conocimiento al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, como titular de “el predio”, que se 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 41° 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.° 00480-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 28 de junio de 2024 (fojas 44 al 52), 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 “EMAPACOP S.A.” mediante el Oficio N.° 00740-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 10 de febrero de 2025 [en adelante, “el Oficio” (fojas 96 y 97)], siendo las siguientes:

- i) De la revisión de los documentos técnicos presentados, se advierte que no se remite el respectivo CUADRO DE DATOS TECNICOS, conteniendo entre otros, las coordenadas en el sistema UTM - Datum Oficial (WGS84 - Z18Sur) del predio solicitado y del remanente registral, que permita verificar la georreferenciación.
- ii) De la revisión de la partida registral N.° P19035942 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa, sobre la que recae la solicitud de transferencia, se advierte que la misma se encuentra en estado “suspendida”, situación no advertida en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado (en adelante, “PSFL”).
- iii) Respecto al archivo que contiene información técnica en formato “vectorial”, georreferenciada en el Datum WGS84 - Z18Sur (archivo “dwg”), este fue constatado con la imagen satelital del 19 de junio de 2023 del programa Google Earth y las demás plataformas temáticas de consulta, observando a partir de ello que, la georreferenciación del polígono que representa a “el predio” se encontraría desplazado hacia al norte de su ubicación real.
- iv) En relación a los planos presentados (Ubicación - Perimétrico y Reasignación), estos muestran a “el predio” dentro de los límites registrales del Lote 9 – Mz. 311; sin embargo, se advierte que la Manzana 311 ha sido graficada sin mantener el alineamiento con respecto a la Manzana 4, situada hacia el este y el ancho de vía del Jr. Masisea, establecido en el Plano de Modificación de Trazado y Lotización N.° 0043-COFOPRI-2010-OZUC (plano que sustentó la inscripción del Asiento 00001 de la partida N.° P19035942), situaciones que habrían generado el desplazamiento en la georreferenciación de la Manzana 311 y del polígono del predio solicitado (se aprecian desplazados y situados parcialmente sobre la Av. Universitaria).
- v) De la consulta realizada al SIGRID – CENEPRED, se advierte que “el predio” se encuentra sobre la zona con susceptibilidad por inundación por lluvias asociadas al Fenómeno El Niño (nivel muy alto) y con susceptibilidad a movimientos en masa (nivel medio), situaciones que no han sido advertidas en el “PSFL”.
- vi) Respecto al Plano de Modificación de Trazado y Lotización N.° 0043-COFOPRI-2010-OZUC (plano que sustentó la inscripción del Asiento 00001 de la partida registral N.° P19035942), se evidencia que el polígono definido para la CASETA DE BOMBEO, de acuerdo con su ubicación real en el Lote 9, se encuentra parcialmente afectado por la Faja Marginal del Caño Natural, dispuesto según la Resolución Administrativa N.° 036/2008-GRU-DRAU/ATDR-P, situación no desarrollada en el “PSFL”.
- vii) No se ha cumplido con presentar el título archivado de inscripción de la partida registral N.° P19035942, requisito establecido en el ítem i del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.° 001-2021/SBN”.
- viii) En el “PSFL” no se ha identificado si existe o no procesos judiciales que afecten a “el predio”, conforme lo establece el literal c) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.° 001-2021/SBN”.
- ix) Del “PSFL”, se advierte que el nombre y la colegiatura del profesional legal, se encuentran ilegibles.

En ese sentido, se le otorgó a la “EMAPACOP 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”².

11. Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue notificado el **10 de febrero de 2025**, a través de la casilla electrónica³ de la “EMAPACOP S.A.”, conforme consta en el Acuse de Recibo (foja 99); razón por la cual,

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 inadmisibles sus solicitudes, en los casos que corresponda.

³ El numeral 4.1 del artículo 4° del Decreto Supremo N.° 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:

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, 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, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 24 de febrero de 2025**.

12. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en "el Oficio", la "EMAPACOP 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 100) y el Sistema de Gestión Documental – SGD, con los que cuenta esta Superintendencia. En tal sentido, 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, la "EMAPACOP 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° 27444", "TUO de la Ley N.º 29151", "el Reglamento", "Directiva N° 001-2021/SBN", Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, Resolución N° 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0555-2025/SBN-DGPE-SDDI del 3 de abril 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 MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CORONEL PORTILLO 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
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

4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónico 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".

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: 23504528S7