

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0600-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 502-2024/SBNUFEPPI, 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 105,00 m², ubicada en el distrito, provincia y departamento de Cusco, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional Inca (hoy, Gobierno Regional del Cusco), en la partida registral N.º 02008057 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N.º X - Sede Cusco, con CUS N.º 198356 (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 - UFEPPPI**, que depende funcionalmente de la “SDDI”, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los

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

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.

3. Que, mediante Documento S/N (Anexo N.º01), y anexos presentados el 20 de junio de 2024 [S.I N° 17162-2024 (fojas 2 al 23)], la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento Pública de Accionariado Municipal SEDACUSCO S.A., representada por el entonces Gerente General, Yabel Silva Guevara (en adelante, "EPS SEDACUSCO S.A.") solicitó la transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada: "Reservorio N.º 13 - Uchullo Alto – Mejoramiento y Mantenimiento" (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, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva N° 001-2021/SBN").

6. Que, el 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 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 01871-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 17 de julio de 2024 (foja 24), 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 02008057 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 41° del "Decreto Legislativo N.º 1192", la cual consta inscrita en el asiento D00003 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 SEDACUSCO S.A.”, se emitió el Informe Preliminar N.º 01027-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 9 de septiembre de 2024 (fojas 29 al 35), 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 SEDACUSCO S.A.” mediante Oficio N.º 00785-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 12 de febrero de 2025 [en adelante, “el Oficio” (fojas 36 y 37)], siendo las siguientes:

- i) De la información del Visor Web Geográfico de SUNARP-VWS, se aprecia que, “el predio” recae parcialmente sobre zona sin información registral, y parcialmente sobre área inscrita a favor de terceros, en la partida registral N.º 02011806 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Cusco, esta última, correspondiente a la Unidad Catastral N.º 24508, independizada de la partida registral N.º 07000266 de terceros (de mayor antigüedad) del referido Registro de Predios; sin embargo, de la consulta en el referido visor, no se ha encontrado el polígono del predio estatal inscrito en la partida registral N.º 02008057 solicitada (menos antigua). Por otro lado, se ha verificado que el Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N.º 2024-2184820, ha reportado superposición con la partida registral N.º 02008057 solicitada; no obstante, también indica que el área consultada se encuentra dentro de la partida registral N.º 07000266 (propiedad de terceros); indicando, además, que no se puede determinar de forma indubitable si se encuentra parcialmente dentro del ámbito de la partida registral N.º 02011806 (propiedad de terceros). Asimismo, revisado el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado (en adelante, “PSFL”) no se ha verificado que la “EPS SEDACUSCO S.A.” haya efectuado alguna evaluación más profunda (evaluación de títulos archivados, reconstrucción de partidas de terceros) con la finalidad de descartar dichas superposiciones, y acreditar fehacientemente que “el predio” recae solo y exclusivamente dentro del polígono de la partida registral N.º 02008057 solicitada, por el contrario, se indica que *“no existe mayor superposición, ni duplicidad registral”*, sin el mayor sustento técnico legal.

En virtud de lo antes señalado, resulta necesario que la “EPS SEDACUSCO S.A.” considere lo siguiente: **a)** aclarar y descartar de manera fehaciente cualquier superposición entre “el predio” y la partida registral N.º 02011806, independizada de la partida registral N.º 07000266 de terceros (mayor antigüedad); para lo cual, deberá constar dicha evaluación en un Plano Diagnóstico; **b)** presentar el título archivado de la partida registral N.º 02008057 solicitada; y, **c)** en caso corresponda, acogerse a alguno de los supuestos de prevalencia de información catastral preestablecidos en el artículo 47º de la Ley N.º 30230, debidamente sustentado.

- ii) Se ha verificado que, el Informe de Inspección Técnica presentado con fecha de 23 de mayo de 2024, corresponde a un área de 104,75 m², lo cual discrepa con el área de “el predio”.
- iii) No se ha presentado el Plano Perimétrico en formato PDF, el cual debe estar georreferenciado en el Datum WGS84, y suscrito por Verificador Catastral, conforme se establece en el ítem iv) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

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.

- iv) Se ha verificado que el “PSFL” ha sido suscrito por la jefa de la Oficina de Asesoría y Defensa Legal, sin embargo, al no haber consignado su colegiatura, no se ha podido confirmar su condición de abogada. Asimismo, no consta la firma del profesional técnico asignado por la entidad (ingeniero, arquitecto o geógrafo). Por lo que, corresponde subsanar conforme lo establece el literal a) del numeral 5.4.3. de “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

En ese sentido, se le otorgó a “EPS SEDACUSCO 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.º 001-2021/SBN”⁴.

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue **notificado el 20 de febrero de 2025**, a través de la casilla electrónica⁵ de la “EPS SEDACUSCO S.A.”, conforme consta en el Acuse de Notificación autogenerado⁶ (foja 39) 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, 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 considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 6 de marzo de 2025**.

11. Que, respecto a la comunicación dirigida al Gobierno Regional del Cusco, como titular registral de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”, se informa que, se prescinde de la misma, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución.

12. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, la “EPS SEDACUSCO 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 Oficio, 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.

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”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0611-2025/SBN-DGPE-SDDI del 16 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 PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO PUBLICA DE ACCIONARIADO MUNICIPAL SEDACUSCO S.A.**, por los fundamentos expuestos en 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 inadmisibile 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”.

⁶ En virtud del numeral 59.9 del artículo 59º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1412, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gobierno Digital, y establece disposiciones sobre las condiciones, requisitos y uso de las tecnologías y medios electrónicos en el procedimiento administrativo, aprobado por Decreto Supremo N.º 029-2021-PCM, modificado por Decreto Supremo N.º 075-2023-PCM publicado el 20 de junio de 2023.

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