

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0642-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 663-2024/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 191,13 m², ubicada en el distrito de Calleria, 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 P19014583 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa, Zona Registral N.º VI – Sede Pucallpa, con CUS N.º 198000 (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 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 Solicitud s/n (Anexo 01) y anexos, presentados el 21 de mayo de 2024 [S.I N.º 13817-2024 (fojas 2 al 27)] la **EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE**

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

CORONEL PORTILLO S.A., representada por el Gerente General, Mirko Felix Jurado Dueñas (en adelante, “EMAPACOP S.A.”), solicitó la transferencia del área total de 335,36 m², la cual se encuentra conformada por cuatro (4) áreas continuas, dentro de las cuales se encuentra “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 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 41° del Decreto Legislativo N.° 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.° 1366 y Decreto Legislativo N.° 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, 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; 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.° 02675-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 9 de septiembre de 2024 (foja 28), 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.° P19014583 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa, Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”, generándose el Título N.° 2024-02639628, el cual se encuentra inscrito en el asiento 00004 de la citada partida registral. Cabe precisar que, de conformidad con el literal c) del numeral 5.7 de la Directiva N.° 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, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.° 001-2021/SBN”, mediante Oficio N.° 02790-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de fecha 16 de septiembre

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.

de 2024 (foja 31), notificado el 17 de septiembre de 2024 a través de la mesa de partes virtual (foja 32), se hace de conocimiento al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, como titular de "el predio", que, "EMAPACOP S.A." 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 41º 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.º 01147-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 20 de septiembre de 2024 (fojas 33 al 38), 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.º 04238-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 10 de diciembre de 2024 [en adelante, "el Oficio" (fojas 42 y 43)], siendo las siguientes:

- i)** De la revisión de los documentos presentados, se advierte que se ha presentado únicamente un (01) Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante, "PSFL") y un (01) documento correspondiente a la solicitud, que versa sobre cuatro (4) polígonos continuos, los cuales recaen sobre partidas registradas distintas. Por lo cual, es preciso indicar que, a fin de efectuar un diagnóstico detallado de la situación físico - legal de cada predio, resulta necesario presentar un "PSFL" y un Informe de Inspección Técnica independientes, para cada uno de los polígonos solicitados.
- ii)** Considerando que el Certificado de Búsqueda Catastral presentado (en adelante, "CBC"), corresponde a un área superior a la de "el predio", no se ha cumplido con la obligación de adjuntar el Plano de Diagnóstico, conforme a lo establecido en el literal d) del numeral 5.4.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN".
- iii)** De la revisión de los documentos técnicos presentados, se advierte que los linderos indicados en la Memoria Descriptiva no se visualizan en el Plano Perimétrico; asimismo, de la verificación realizada en el Visor SUNARP y el gráfico del "CBC", "el predio" colinda por el norte y sur con un Área Fracción de terreno sin nombre, inscrito en la partida N.º P19014583 (partida matriz); por el oeste colinda con Sección Vial (Pasaje Jesús María) y área de riesgo del Asentamiento Humano Nuestra Señora de las Mercedes; y, por el este colinda con predio inscrito en la partida N.º 40011043, a favor de COFOPRI. Cabe precisar que, al ser un predio urbano, sus linderos deben ser consignados como: Frente, Derecha, Izquierda y Fondo, de acuerdo al catastro urbano existente.
- iv)** Se advierte que el área registral de la partida matriz solicitada es de 2 693,39 m², existiendo discrepancia con el área matriz indicada en el "PSFL" y los documentos técnicos; por lo cual, resulta necesario aclarar dicho extremo en un nuevo "PSFL" y presentar una nueva documentación técnica de "el predio", así como del área remanente.
- v)** De la consulta realizada al visor de IERP, "el predio" se visualiza dentro de los límites administrativos del distrito de Manantay; no obstante, toda la documentación presentada señala su ubicación en el distrito de Calleria, existiendo discrepancia.
- vi)** De la revisión de la partida registral N.º P19014583, se advierte el título pendiente N.º 19000338-2003 sobre trazado y lotización, respecto del cual, no ha sido posible verificar si afecta o no a "el predio".

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.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 inadmisibile su solicitud, en los casos que corresponda.

11. Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue notificado el **18 de diciembre de 2024**, a través de la casilla electrónica⁵ de la “EMAPACOP S.A.”, conforme consta en el Acuse de Notificación autogenerado⁶ (foja 45); 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.° 27444, aprobado por Decreto Supremo N.° 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, **venció el 9 de enero de 2025**; habiendo la “EMAPACOP S.A.” remitido dentro del plazo, el Oficio N.° 868-2024-GG-EMAPACOP S.A. y anexos, presentados del 26 de diciembre de 2024 presentado [S.I. N.° 37945-2024 (fojas 47 al 75)], a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

12. Que, evaluada en su integridad la documentación presentada por la “EMAPACOP S.A.”, mediante Informe Preliminar N.° 00079-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 10 de enero de 2025 (fojas 76 y 77), y el Informe Técnico Legal N.° 0661-2025/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2025, se concluyó lo siguiente:

- i) Respecto a la presentación de un “PSFL” y un Informe de Inspección Técnica, para cada uno de los cuatro (4) polígonos continuos que recaen sobre partidas registrales distintas; la “EMAPACOP S.A.” presentó un nuevo “PSFL” e Informe de Inspección Técnica, donde se verifica que no ha variado la información consignada en ambos documentos desde la solicitud inicial; por lo tanto, **no** se tiene por subsanada esta observación.
- ii) En relación al “CBC” y la presentación del Plano de Diagnóstico; la “EMAPACOP S.A.” no cumplió con adjuntar el Plano de Diagnóstico con la evaluación gráfica resultante del “CBC”; por lo tanto, **no** se tiene por subsanada esta observación.
- iii) Respecto a los linderos indicados en la Memoria Descriptiva, y su no visualización en el Plano Perimétrico; en la nueva documentación presentada por la “EMAPACOP S.A.” se verifica que no ha modificado la información técnica consignada en el Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva; por lo tanto, **no** se tiene por subsanada la observación.
- iv) Respecto a la discrepancia advertida entre el área registral de la partida matriz (2 693,39 m²), y lo indicado en el “PSFL” y los documentos técnicos; en la nueva documentación presentada por la “EMAPACOP S.A.”, se observa que no se ha modificado la información del área matriz registral y no se ha pronunciado al respecto en el “PSFL”; asimismo, se verifica que dicha información no ha variado respecto a lo indicado inicialmente en el Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva; por lo tanto, **no** se tiene por levantada la observación.
- v) Respecto a lo advertido en el visor de IERP, donde se visualiza a “el predio” dentro de los límites administrativos del distrito de Manantay, no coincidiendo con la documentación técnica de “el predio” donde se indica que se encuentra en Calleria; la “EMAPACOP S.A.” no se ha pronunciado al respecto en el nuevo “PSFL”; por lo tanto, **no** se tiene por subsanada la observación.
- vi) En relación al título pendiente N.° 19000338-2003 de la partida registral N.° P19014583; la “EMAPACOP S.A.” no se ha pronunciado al respecto; por lo tanto, **no** se tiene por subsanada la observación.

13. Que, en atención a lo expuesto, se advierte que “la EMAPACOP S.A.” no ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”; por lo que, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito al numeral 6.2.4 de la “Directiva N.° 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° 1192”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N.° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución N.° 0066-2022/SBN,

⁵ 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:

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.° 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

⁶ En virtud del numeral 59.9 del artículo 59° del Reglamento del Decreto Legislativo N.° 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.° 029-2021-PCM, modificado por Decreto Supremo N.° 075-2023-PCM publicado el 20 de junio de 2023.

Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, Resolución N° 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0661-2025/SBN-DGPE-SDDI del 25 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