



RESOLUCIÓN N° 1166-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 077-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 165,84 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 07014118 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 152424 (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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

2. Que, mediante Carta N° 200-2021-ESPS, presentada el 25 enero de 2021 [S.I. N° 01472-2021 (foja 1)], la empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL (en adelante, “SEDAPAL”), representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomas Gonzales, solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, requerido para la estructura sanitaria denominada Pozo P-808 Santa Clara 3 – Activo 500013, distrito de Ate, provincia de Lima, departamento de Lima (en adelante, “el proyecto”).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Texto Único Ordenado 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, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, (en adelante, "TUO del 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 sector, 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.

4. 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, publicado el 26 de julio de 2021 (en adelante, "Directiva N° 001-2021/SBN"), que en su única disposición complementaria transitoria dispone que los procedimientos de transferencia de propiedad iniciados antes de su entrada en vigencia que se encuentren en trámite - como el presente caso- se ajustan a lo dispuesto por ésta en el estado en que se encuentren; correspondiendo, en consecuencia, adecuar el presente procedimiento a la directiva vigente.

5. Que, mediante Oficio N° 00302-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2021, se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP"), la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL", en la Partida Registral N° 07014118 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

6. Que, se procedió a evaluar los documentos presentados por "SEDAPAL", emitiéndose el Informe Preliminar N° 00272-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2021 (fojas 14 al 18), el cual concluyó, entre otros: **i)** se encuentra ubicado entre la Calle Ramos Castilla y Jirón José Santos Chocano, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima; **ii)** de acuerdo al Punto 3.2 del Plan de Saneamiento físico legal, se encuentra ocupado por la edificación de SEDAPAL; **iii)** no adjunta la partida registral N° 07014118 que permita verificar la titularidad, ni títulos archivados que acrediten que "el predio" forma parte del área de circulación; por lo que corresponde realizar un análisis de la titularidad del mismo.

7. Que, en relación a lo expuesto, mediante el Oficio N° 01290-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de abril de 2021 [en adelante, "el Oficio" (fojas 20 y 21)], esta Subdirección comunicó a "SEDAPAL" que corresponde presentar la Partida 07014118 y realizar el análisis de la titularidad de "el predio"; otorgándole el plazo de treinta (30) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la Ley N° 27444").

8. Que, "el Oficio" fue notificado el 13 de abril de 2021 a través de la mesa de partes virtual de "SEDAPAL", conforme consta en el cargo de recepción (fojas 22); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del "TUO de la Ley N° 27444"; asimismo, el plazo otorgado con "el Oficio", al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 25 de mayo de 2021; habiendo "SEDAPAL" dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N° 794-.2021-ESPS presentado el 21 de abril de 2021 [S.I N° 09747-2021 (fojas 24 al 215)], a efectos de subsanar la observación formulada en "el Oficio".

9. Que, de la evaluación realizada mediante el Informe Preliminar N° 00552-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2021 (fojas 216 al 218), se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de la revisión del Certificado de Registro Inmobiliario N° 78437824 del 13 de noviembre de 2020 que presenta "SEDAPAL", se advierte que la titularidad de "el predio" le corresponde a la Sociedad Industrial La Estrellita Limitada; asimismo, del Título Archivado N° 1705 de fecha 25 de enero de 1938, que contiene la Resolución Ministerial N° 445 del 15 de setiembre de 1937, se aprecia la autorización para la parcelación del Fundo la Estrella y sus anexos divididos en 151 lotes con una

superficie parcelaria de 676 ha. 9 015 m²; no obstante, no consta área de aportes ni se adjunta el Plano que permita identificar que “el predio” forma parte de este; **ii)** no obra análisis por parte de “SEDAPAL” que permita colegir que “el predio” es un bien de dominio público de propiedad del Estado (área de circulación); y, **iii)** además, de la consulta realizada en el visor “SUNARP”, “el predio” recae gráficamente sobre ámbito que no cuenta con antecedente registral y que permita asociarlo a la Partida N° 07014118. En ese sentido, “SEDAPAL” no cumplió con levantar la observación trasladada con “el Oficio”.

10. Que, tal como se ha señalado en el tercer considerando de la presente resolución, el numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192” faculta a esta Superintendencia para emitir la resolución aprobatoria de transferencia a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, siempre y cuando se traten de predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado.

11. Que, de lo expuesto, no habiendo “SEDAPAL” acreditado que “el predio” recae sobre área de aporte reglamentario entregado a favor del Estado en procesos de habilitación urbana conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o recepción de obras según lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, concordado con el numeral 5.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, es decir que sea un predio de propiedad del Estado; no corresponde aprobar la transferencia a su favor, debiéndose declarar improcedente la solicitud presentada y disponer el archivo de la misma una vez que quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N° 27444”, Resolución N° 041-2021/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 1558 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y archívese.
P.O.I. 18.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

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