



RESOLUCIÓN N° 0383-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de abril del 2022

VISTO

El Expediente N° 1203-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita 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 36.20 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Juan Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 49036568 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 164450(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-VIVIENDA (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° 1691-2021-ESPS, presentada el 09 de noviembre de 2021 [S.I. 28975-2021(foja 1)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzales (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencias de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, requerido para la estructura sanitaria denominada Pozo PP-03 área 2 perteneciente al proyecto “Mejoramiento de la estructura sanitaria denominada Cámara de Bombeo CR-35 Piramide del Sol Activo 700119 Parte 2” (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 através 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”).

5. 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.

6. Que, para el caso en concreto, mediante Oficio N° 04912-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021 (fojas 141 y 142), 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° 49036568 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N°K– Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N°1192”; la cual obra inscrita en el asiento D00017.

7. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL” se emitió el Informe Preliminar N° 01830-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre de 2021 (fojas 145 al 151), mediante el cual se advirtieron observaciones a su documentación, las cuales se trasladaron a “SEDAPAL” mediante el Oficio N° 00283-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 152 y 153)], conforme el detalle siguiente: **i)** el Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N°2021-4140139, corresponde a un área mayor a la solicitada, razón por la cual deberá presentar la documentación que dio mérito a su emisión y un plano diagnóstico que evidencie que el área solicitada se encuentra dentro del área materia del Certificado de Búsqueda Catastral, suscrito por ingeniero, arquitecto o geógrafo de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del ítem ii) contenido en el literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”; **ii)** en la documentación técnica presentada (Plano de independización y la Memoria Descriptiva) se advierte error material en la sumatoria de distancias siendo que se consigna en el plano 36.20 ml y la sumatoria los lados resulta 36.21 ml.; situación que deberá ser corregida; **iii)** en el Punto IV.4.1.1 - e) del Plan de Saneamiento Físico Legal, Plano de Independización y memoria descriptiva, indica que el área solicitada es de 36.20 m², sin embargo, en el plano indica un área de 31.58 m²; asimismo en la digitalización de coordenadas del cuadro de datos técnicos resulta un área de 31.58 m²; el cual no se encuentra dentro del rango de Tolerancia Catastral. situación que deberá ser corregida y/o aclarada y de ser el caso presentar nueva documentación técnica de “el predio”; **iv)** de la revisión del plano de independización, no se encuentra en la escala indicada en el membrete de 1/700, no consigna cuadrículas en el plano de ubicación, no consigna en el membrete el nombre del profesional responsable y nombre del titular del predio, situación que se traslada a su representada a fin de volver a presentar los documentos técnicos corregidos; **v)** respecto a la Memoria Descriptiva, de la visualización del Google Earth, lindero por el Oeste es un predio y no el pasaje s/n como se indica en el punto 2; en el punto 7 indica que la memoria descriptiva y Plano Perimétrico han sido evaluado siguiendo los requerimientos establecidos en la Directiva N° 002-2014-SUNARP-SN aprobada por Resolución N°120-2014-SUNARP-SN del 30.05.2014; se advierte que la directiva y Resolución fueron derogados por la Resolución N°178- 2020-SUNARP/SN de fecha 10.12.2020, la cual aprueba la Directiva N°DI-004-2020-SCT-DTR; situación que deberá ser corregida por su representada; **vi)** no presenta documentos técnicos del área remanente (Plano perimétrico – Memoria descriptiva). Es preciso mencionar que, de no poderse determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, puede acogerse a lo señalado en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP, aprobado por Resolución n.º 097-2013-SUNARP-SN; **vii)** de la lectura de la Partida Registral N° 49036568 se advierte que el titular registral es Compañía de Inversiones Lurigancho Sociedad Anónima; al respecto deberá señalar cual es el marco legal vigente que le otorga al Estado la titularidad del área materia de solicitud, teniendo en cuenta que a la fecha aún figura a nombre de un privado; y, **viii)** debe remitir la información gráfica y los documentos técnicos que sustentan el Plan de saneamiento físico y legal y sus anexos en formato PDF adjunto a su solicitud y remitir en formato digital en formato vectorial (SHP o DWG) en un único archivo en formato ZIP del plano perimétrico, conforme la Directiva 01-2021/SBN aprobado con Resolución n° 060-2021/SBN.

8. En tal sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar y/o realizar las aclaraciones que correspondan, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”¹.

9. Que, “el Oficio” fue notificado el **31 de enero de 2022** a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE de “SEDAPAL”, conforme consta de la constancia del cargo del mismo; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”; asimismo, el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 14 de febrero de 2022**.

10. Que, es preciso indicar que, dentro del término del plazo otorgado, “SEDAPAL” no ha subsanado las observaciones realizadas en “el Oficio”; lo que se corrobora de la consulta efectuada al aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia (foja 155), por lo que corresponde, por ser mandato legal de orden público y obligatorio cumplimiento, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio; en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” y disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “SEDAPAL” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución 005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0429-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL “TUO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192”**, seguido 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 expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Tercero.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese.

POI 19.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

¹ 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 su solicitud, en los casos que corresponda.