

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0848-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de agosto del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 744-2020/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 252,00 m<sup>2</sup> que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 42259322 de la Oficina Registral de Lima de la zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 147880 (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<sup>1</sup> (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° 1679-2020-ESPS, presentada el 23 de octubre de 2020 [S.I. 17738-2020 (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 Tomas Gonzales (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del 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 el proyecto denominado “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del distrito de Lurín” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto a djunta la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 02 al 08); **b)** certificado de búsqueda catastral (foja 9); **c)** partida registral N° 42259322 (fojas 10 al 24); **d)** memoria descriptiva y plano perimétrico y de ubicación (foja 25 al 27); **e)** informe de inspección técnica con fotografía del área solicitada (foja 28); y, **f)** título archivado N° 169917 conteniendo el archivo

digital de los planos y memoria descriptiva (fojas 29 al 60).

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, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se 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 el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma 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.

6. 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.

7. Que, mediante Oficio N° 03083-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2020 (fojas 62 y 63), 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° 42259322 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral de N°X– Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, generándose el Título N° 01908384-2020, el que fue observado debido a que la partida en mención se encontraba cerrada y el titular del predio inscrito correspondía al dominio privado, situación que fue comunicada a “SEDAPAL” a través del Oficio N° 03664-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2020 (foja 73).

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 01163-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de diciembre de 2020 (fojas 66 al 72), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Empresa Constructora e Inmobiliaria CORRETAJES Y SERVICIOS MULTIPLES EL SATELITE S.A. (ECICSMESA), en la partida registral N° 42259322 de la Oficina Registral de Lima; sin embargo, recae sobre área afectada a vías de circulación (vía colectora C-01 y vía de acceso N° 7), según el Cuadro General de Áreas de la Parcelación, Subdivisión e Independización del Sub Lote A-2 constituido por parte del predio rústico denominado Navamuel, aprobada por la Resolución de Gerencia N° 198-2009 -MDP/GDUR de fecha 12 de noviembre de 2009, rectificadas por la Resolución de Gerencia N° 143-2010-MDP/GDUR de fecha 8 de

junio de 2010, ambas expedidas por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, según consta en el Asiento B00007 de la partida registral N° 42259322; **ii**) se encuentra desocupado, sin edificaciones ni posesionarios; **iii**) presenta Zonificación de Tratamiento Especial (ZTE); **iv**) se superpone con la Faja Marginal Derecha del Río Rímac; y, con la partida registral N° 02029925, correspondiente al Derecho Minero “THABER III”, situación que ha sido advertida en el Plan de Saneamiento Físico Legal y que no afecta la prosecución del presente procedimiento; **v**) no se superpone con procesos judiciales ni solicitudes en trámite; **vi**) en el Plan de Saneamiento Físico Legal se señala que “el predio” corresponde a un bien de dominio público; no obstante, de la lectura de la partida registral N° 42259322 se verifica que se encuentra inscrito a favor de un privado, por lo que, corresponde evaluar y aclarar su situación registral; **vii**) en el Asiento B00007 de la mencionada partida, se encuentra inscrita la anotación de independización y cierre de partida por haberse aprobado la Parcelación sin cambio de uso de la Totalidad de su área inscrita, en mérito a las Resoluciones de Gerencia N° 198-2009-MDP/DDUR y N° 146-2010-MDP/GDUR (Título Archivado N° 2011-00169917), situación que también fue observada por la SUNARP al solicitar la Anotación Preventiva del presente procedimiento; y, **viii**) no adjunta Plano Perimétrico del área Remanente ni se acoge a lo dispuesto en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

**9.** Que, en atención a lo señalado en el séptimo considerando de la presente Resolución, “SEDAPAL” remitió la Carta N° 159-2021-ESPS el 12 de enero de 2021 [S.I. N° 00591-2021 (fojas 76 al 96)], en la que señala que solicitó a la SUNARP, para fines de inscripción de la anotación preventiva, la rectificación de oficio del Asiendo B0007 inscrito en la partida registral N° 42259322, bajo el argumento de que la independización de las parcelas se realizó en mérito a la Resolución del Tribunal Registral N° 1159-2011-SUNARP-TR-L del 15 de agosto de 2011, que revocó la observación formulada al título archivado que contiene la Resolución de Gerencia N° 198-2010-MDP/GDUR rectificadas por la Resolución de Gerencia N° 146-2010-MDP/GDUR, precisando que sólo se independizó el área útil de parcelas de 130,475.12 m<sup>2</sup>; y, que las áreas de vías de acceso de 19,601.98 m<sup>2</sup> y vía colectora de 8,074.33 m<sup>2</sup> quedaron en la partida matriz, incurriéndose en error al cerrar toda la partida; asimismo, señaló que “el predio” recae en área de vía conforme lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral N° 6395705 del 5 de setiembre de 2019, por lo que es un bien de dominio público.

**10.** Que, mediante el Oficio N° 00207-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2021 [en adelante, “el Oficio” (fojas 97 y 98)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” las observaciones advertidas en los puntos **vi**) al **viii**) del informe citado en el octavo considerando de la presente Resolución, 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”).

**11.** Que, “el Oficio” fue notificado el 20 de enero de 2021 a través de la mesa de partes virtual de “SEDAPAL”, conforme consta del correo con acuse de recibo con registro N° 6654 (foja 99); 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, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 3 de marzo de 2021.

**12.** Que, en el caso concreto, “SEDAPAL” remitió la Carta N° 299-2021-ESPS el 3 de febrero de 2021 [S.I. N° 02662-2021 (fojas 100 al 103)], es decir, dentro del plazo otorgado, para efectos de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”.

**13.** Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0944-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2022, de acuerdo a lo señalado por “SEDAPAL”, se determinó lo siguiente: **i**) “SEDAPAL” señala que si bien la titularidad de “el predio” se encuentra inscrita a favor de la Empresa Constructora e Inmobiliaria Corretajes y Servicios Múltiples El Satélite S.A. (ACICSMESA) en el Asiento C00001 de la partida registral N° 42259322, también es cierto que del contenido del Certificado de Búsqueda Catastral N° 6395705 del 5 de setiembre de 2019 se concluye que éste recae en una vía, aduciendo que es un bien de dominio público; **ii**) respecto al cierre de la partida registral N° 42259322, corresponde señalar que “SEDAPAL” solicitó la rectificación de oficio del Asiento B00007 de la mencionada partida bajo los argumentos expuestos en el noveno considerando de la presente Resolución, generándose su apertura; asimismo, corresponde indicar que mediante el Oficio N° 00798-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo de 2022 (foja 103), se reiteró el pedido de anotación preventiva, generándose el Título 2022-00681172, con estado inscrito; y, **iii**) respecto al área remanente, “SEDAPAL” se acoge a lo establecido en la Cuarta Disposición

## Complementaria Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

14. Que, en el caso en concreto, se ha determinado que el titular registral de “el predio” es la empresa Constructora e Inmobiliaria Corretajes y Servicios Múltiples El Satélite S.A. (ACICSMESA); y, si bien “SEDAPAL” señala en el Plan de Saneamiento Físico Legal que “el predio” es de dominio público, por recaer sobre una vía procedente de la Parcelación, Subdivisión e Independización del Sub Lote A-2 constituido por parte del predio rústico denominado Navamuel, también es cierto que dicho procedimiento no se ajusta al proceso de habilitación urbana, razón por la que no concurren los requisitos descritos en el numeral 5.7) del artículo 5° de “la Directiva N° 001-2021/SBN”, para considerar que “el predio” ha sido otorgado como área de aporte reglamentario y/o vía a favor del Estado en proceso de habilitación urbana, más aún, si no se ha señalado el marco legal vigente que le otorga al Estado la titularidad del área materia de solicitud, en ese sentido esta Superintendencia no cuenta con el marco normativo habilitante para aprobar la transferencia de “el predio” de acuerdo a los términos señalados en segundo párrafo del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, numeral 41.1 del artículo 41°, concordado con el numeral 5.7 de “la Directiva N° 001-2021/SBN”, razón por la cual, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia formulada por “SEDAPAL”, disponiéndose el archivo del expediente administrativo una vez que quede consentida la presente resolución y disponer la cancelación de la Anotación Preventiva del inicio del Procedimiento de Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado inscrita en mérito al “TUO del Decreto Legislativo 1192”.

15. De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, “Decreto de Urgencia N° 018-2019”, “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 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 0944-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2022.

### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.** – Declara **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, presentada por la empresa de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

**Artículo 2°.** – Disponer la cancelación de la anotación preventiva inscrita en el Asiento D0002 de la partida registral N° 42259322 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° IX - Sede Lima.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I. 19.1.2.7

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**