



RESOLUCIÓN N° 1084-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 089-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por la Jefa Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres (e), 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 384,17 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P03159369 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado con CUS N° 153957 (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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Carta N° 127-2022-ESPS presentada el 28 de enero de 2022 [S.I. 02556-2022 (fojas 1 y 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante, “SEDAPAL”), representada por la Jefa Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres (e), Carolina Ñiquen Torres, 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 ejecución del proyecto denominado: "Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema José Gálvez, Sector 315 distrito de Villa María del Triunfo".

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

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”).

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 concreto, mediante Oficio N° 00274-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de enero del 2022 (fojas 40 y 41), 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° P03159369 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– 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 0009 de la mencionada partida registral.

7. 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° 01025-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de marzo de 2022 (fojas 54 y 55), notificado con fecha 04 de abril de 2022 (foja 60 al 62), se hace de conocimiento como administradora de “el predio” a la Municipalidad Distrital de Pachacamac, que “SEDAPAL” ha solicitado la independización y transferencia de “el predio”, en el marco del “T.U.O. del Decreto Legislativo N° 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 41 de la norma en mención.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante Informe Preliminar N° 00328-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2022 (fojas 45 al 53), que contiene las observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el segundo considerando de la presente resolución, y las cuales se trasladaron a “SEDAPAL” mediante Oficio N° 01524-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 63 al 65)] siendo las siguientes: **i)** en el Plan de Saneamiento físico legal se precisa que el titular registral es el Estado; sin embargo, de la revisión de la Partida Registral N° P03159369, se advierte que “el predio” es de propiedad de la Compañía Inmobiliaria y de Transportes Estrella Andina – CICONTESA; **ii)** revisada la documentación técnica que sustenta el Plan de Saneamiento físico legal, pareciera que “el predio” recae sobre área de aporte reglamentario (Parque N° 2) de la habilitación urbana no inscrita, denominada: “Las Flores de Pachacamac”, la cual no cuenta con recepción de obras; **iii)** se advierte que el Certificado de Búsqueda Catastral presentado tiene una fecha mayor a seis (06) meses; asimismo, el área en consulta es mayor a la de “el predio”; **iv)** se advierte que el Informe de Inspección Técnica no cumple con el formato del Anexo N° 3; asimismo, las colindancias y el nombre de “el predio”, no coinciden con lo indicado en el Punto 4.2 del referido Plan; **v)** revisado el Plano Perimétrico se advierte los siguientes errores: a) no consiga escala; b) el membrete no consigna el nombre del titular registral, nombre del profesional responsable, área, perímetro, departamento, denominación; y, c) el nombre del proyecto no coincide con lo indicado en el Plan de Saneamiento Físico Legal; **vi)** de la

documentación técnica que sustenta el Plan de Saneamiento Físico Legal se advierte que la Memoria Descriptiva presenta los siguientes errores: a) el nombre de “el predio” no coincide con lo indicado en el referido Plan; b) los colindantes no coinciden con los indicados en el referido Plan; c) el nombre del proyecto no coincide con el indicado en el referido Plan; y, d) en las observaciones señala que la memoria descriptiva y el plano perimétrico han sido evaluados según los requerimientos de la Directiva N° 002-2014-SUNARP-SN aprobada por Resolución N°120-2014- SUNARP-SN del 30 de mayo del 2014; no obstante, la directiva y resolución invocadas se encuentran derogadas; y, **vii)** realizada la consulta en la Base Gráfica Registral de “SUNARP”, se advierte que “el predio” presenta superposición, adicionalmente, con la Partida Registral N° 42255017, terreno constituido por parte del predio denominado: “Clara Luisa”, registrado con las Unidades Catastrales N° 11441, N° 11442, N° 11443, N° 11444, N° 11445, N° 11446 y N° 10762; asimismo, de la revisión del SICAR de MIDAGRI, se advierte que “el predio” presenta superposición total con la Unidad Catastral N° 06050. 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”².

9. Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 11 de mayo de 2022, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado (PIDE) a “SEDAPAL”, conforme al cargo de recepción (foja 66 al 68); 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, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO 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 25 de mayo de 2022.

10. Que, en relación a lo expuesto, mediante Carta N° 1006-2022-ESPS presentada el 24 de mayo de 2022 [S.I. n° 13664-2022 (fojas 69 al 72)] “SEDAPAL”, solicita la ampliación de plazo para subsanar las observaciones indicadas en “el Oficio”, de conformidad al numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

11. Que, mediante Oficio N° 01970-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2022 [en adelante, “el Oficio 2” (fojas 73 y 74)], esta Subdirección comunica a “SEDAPAL” el otorgamiento de ampliación del plazo, excepcionalmente y por única vez por diez (10) días, de conformidad con el numeral 6.2.4) de “la Directiva N° 001- 2021/SBN”, concordado con el inciso 143.4 del artículo 143° del “TUO de la Ley N° 27444”, computados a partir del día siguiente de la notificación de este oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

12. Que, sobre el particular, “el Oficio 2” fue notificado con fecha 16 de junio de 2022, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado (PIDE) a “SEDAPAL”, conforme al cargo de recepción (foja 75 y 76); 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, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 04 de julio de 2022.

13. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental, se advierte que “SEDAPAL” no ha presentado documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observación realizada en “el Oficio”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia (fojas 78 y 79), por lo que corresponde, 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”, Resolución 0066-2022/SBN, Resolución N° 005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 1211-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2022.

² 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.

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.

Comuníquese y archívese.

POI 19.1.2.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario