



RESOLUCIÓN N° 0493-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 706-2022/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, solicitado por **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA-SEDAPAL**, respecto de un área de 248.09 m², ubicada en la faja marginal del Río Rímac (Autopista Ramiro Priale), frente a la Av. Las Cigüeñas de la Urbanización Santa María de Huachipa- Etapa 2, distrito Lurigancho—Chosica, provincia y departamento de Lima, (en adelante “el predio”), con la finalidad de ser destinada al proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado en los Sectores del 400 al 425 en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; y Anexos 2, 21,24 y Minas de Pedregal, en el distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, departamento de Lima”, y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151¹ (en adelante “la Ley”) y su Reglamento² (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA, (en adelante “Texto Integrado del ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante la Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura³, derogada parcialmente (a excepción de su Quinta Disposición Complementaria y Final), por 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

1 Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.

2 Aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

3 Aprobada por Ley N° 30025, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de mayo de 2013.

infraestructura⁴ y sus modificaciones (Decreto Legislativo N° 1210⁵, Decreto Legislativo N° 1330⁶, Decreto Legislativo N° 1366⁷), se crea un régimen jurídico aplicable a los procesos de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado y liberación de Interferencias para la ejecución de obras de infraestructura. Las normas antes glosadas, han sido recogidas en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192⁸ (en adelante “TUO del DL N° 1192”); asimismo, es conveniente precisar que aún se encuentra parcialmente vigente el Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA “reglamento de los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones⁹ (en adelante “el Decreto Supremo”); aunado a ello, la Directiva N° 001-2021/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del D.L. N° 1192”¹⁰, (en adelante “la Directiva”), constituyen la normativa especial aplicable al presente procedimiento administrativo;

4. Que, de la normativa especial antes descrita, se advierte que la finalidad de los procedimientos administrativos derivados, concretamente del artículo 41° del “TUO del DL N° 1192”, deben ser simplificados y dinámicos, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituye en lugar del titular registral a efectos de efectivizar la transferencia o cualquier otro derecho real en favor del titular del proyecto; sustentándose dicho procedimiento en el **plan de saneamiento físico y legal** el cual ostenta la calidad de declaración jurada y es elaborado por el titular del proyecto, bajo responsabilidad;

5. Que, asimismo, el artículo 3 del Decreto Legislativo N.° 1280, modificado por Decreto Legislativo N.° 1357, dispuso declarar de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente;

6. Que, mediante Carta N.º 985-2022-ESPS del 19 de mayo del 2022 (S.I N.º 13604-2022) presentado el 23 de mayo de 2022, la empresa SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA-SEDAPAL, representada por la Jefa de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzales, (en adelante “el administrado”), solicitó la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor de “el administrado”, sustentando su pedido en la normativa especial descrita en los considerandos precedentes y adjuntando el Plan de Saneamiento Físico - Legal y anexos;

7. Que, en ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la **calificación atenuada**¹¹ de la solicitud presentada por “el administrado”, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 5.4.3 de “la Directiva”¹²;

4 Aprobada por Decreto Legislativo N° 1192, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de agosto de 2015.

5 Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de septiembre de 2015.

6 Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 6 de enero de 2017.

7 Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de julio de 2018.

8 Aprobada por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de octubre de 2020.

9 Aprobado por Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de septiembre de 2013.

10 Aprobada por Resolución N° 0060-2021/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de julio de 2021

12 Ello se desprende de la naturaleza del presente procedimiento administrativo y del carácter de declaración jurada de información presentada por la entidad a cargo del proyecto.

12 Numeral 5.4.3) de la “Directiva N° 001-2021/SBN”. El Plan de saneamiento físico y legal del predio o inmueble estatal, materia de solicitud el cual es presentado preferentemente conforme al modelo del Anexo N° 2.

Dicho Plan debe cumplir los requerimientos siguientes:

- a) Ser visado por los profesionales (abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo) designados por el titular del proyecto.
- b) Indicar el número de la partida registral del predio o inmueble estatal en caso de encontrarse inscrito, e identificar el área total solicitada, el área afectada de cada predio o inmueble estatal con el proyecto, y su relación con el área total del proyecto de obra de infraestructura.
- c) Contener el Informe Técnico Legal que comprende como mínimo el diagnóstico técnico legal del predio o inmueble estatal solicitado, en el cual se precisa el área, ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, entre otros.
En dicho Informe Técnico Legal se identifica además las cargas que afecten al predio o inmueble estatal, tales como: procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derechos de superficie, gravámenes, actos de administración a favor de particulares, ocupaciones, superposiciones gráficas, duplicidades de partidas, reservas naturales, afectaciones en uso, entre otros. En este rubro se debe precisar la anotación preventiva u otro acto efectuado a nivel registral para asegurar la ejecución del proyecto, de ser el caso.

En el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud se ubique en zona ribereña al mar, el solicitante precisará y sustentará en el citado informe si se ubica o no en zona de dominio restringido, de acuerdo a la LAM aprobada por DICIPI o referencial, conforme al Anexo N° 2.

- d) Contener como sustento, los documentos siguientes:
 - i) Títulos archivados, en el caso que el predio o inmueble estatal se encuentre inscrito
 - ii) Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la SUNARP, respecto al área solicitada, con una antigüedad no mayor a seis (6) meses, en los casos siguientes:
 - Predios e inmuebles estatales no inscritos en el Registro de Predios; o
 - Predios e inmuebles estatales que formen parte de áreas de gran extensión inscritas en el Registro de Predios que involucren más de una partida registral o cuando en la partida registral existan diversas anotaciones de independización y/o anotaciones de cierre parcial por duplicidad registral.

En el caso que el Certificado de Búsqueda Catastral establezca un área mayor a la solicitada, se adjunta la documentación que dio mérito a la emisión del indicado Certificado 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.

- iii) Informe de la inspección técnica realizada, presentado conforme al modelo del Anexo N° 3.
Dicho informe contiene como mínimo la fecha de inspección con una antigüedad no mayor a un (1) año, la descripción de lo observado durante la inspección, incluyendo la naturaleza del predio o inmueble estatal, ocupaciones, posesiones, la verificación de la ruptura o no de la continuidad geográfica en aplicación de la Ley N° 26856, de ser el caso, y otros aspectos verificados que refuerzan el diagnóstico técnico legal.
- iv) Plano perimétrico y de ubicación del predio o inmueble estatal en coordenadas UTM en sistema WGS 84, a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, suscrito por verificador catastral.
- v) Memoria descriptiva del predio o inmueble estatal, con la indicación del área, linderos, medidas perimétricas y zonificación, suscrito por verificador catastral.
- vi) Cuando se requiera una independización, los documentos indicados en los incisos iv) y v) del presente literal también se presentan respecto del área remanente, salvo que la indicada área no se pueda determinar.
- vii) Fotografía del predio o inmueble estatal, con una antigüedad no mayor a un (1) año.

emitiéndose el Informe Preliminar N° 01813-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2022 y anexos, según el cual se determinó, entre otros, que: **i)** En la solicitud con Carta N° 985-2022-ESPS solicitó la transferencia de “el predio”, sin embargo, en numeral IV.2.1. precisó que solicita la “primera inscripción de dominio y el otorgamiento de otro derecho real – Servidumbre”, **ii)** El Certificado de Búsqueda Catastral adjunto tiene una antigüedad mayor a seis meses; por tal motivo, deberá presentar el Certificado de Búsqueda Catastral respecto de “el predio” cuya antigüedad sea no mayor a seis meses, debiendo tener en cuenta que, si este es de un área mayor a la solicitada y/o se encuentra superpuesta con una partida, deberá adjuntar la documentación que dio mérito a la emisión del indicado certificado y plano de diagnóstico indicando que “el predio” se encuentra en un área sin antecedentes registrales, conforme lo establece el literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva, **iii)** En el Plan de Saneamiento consignó que “el predio” cuenta con posesión y edificación, lo cual discrepa con lo señalado en el Informe de Inspección de Técnica y fotografías, **iv)** En el Plano Perimétrico adjunto se verificó que consigno “plano diagnóstico”, **v)** En la Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico – ubicación indicó respecto a la ubicación que “el predio” se encuentra en el distrito de San Juan de Lurigancho, lo cual discrepa con lo señalado en el Plan de Saneamiento e Informe de Inspección (Lurigancho-Chosica), **vi)** No adjuntó cuadro de cargas conforme se establece en el anexo 2 de “la Directiva”, y **vii)** No adjuntó archivo shape y/o DWG, conforme lo establece “la Directiva”;

8. Que, es conveniente precisar que las observaciones descritas en el informe preliminar referidas en el considerando precedente fueron puestas en conocimiento de “el administrado” a través del Oficio N° 9166-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 08 de noviembre de 2022, a fin de que adecúe su pedido al marco legal vigente en el plazo de diez (10) días hábiles, indicándose que de no cumplir con presentar lo solicitado dentro del plazo otorgado y/o de no subsanar íntegramente las observaciones advertidas, se procederá a declarar inadmisibles su solicitud;

9. Que, el oficio descrito en el considerando que antecede fue notificado el 08 de noviembre de 2022; razón por la cual, el último día para presentar la subsanación era el 22 de noviembre de 2022. Asimismo, resulta importante señalar que, la notificación se realizó a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad, en adelante “PIDE” siendo notificado válidamente, conforme se verifica en la constancia de notificación electrónica obrante en el expediente digital materia del presente procedimiento;

10. Que, “el administrado” a través de la Carta N.° 1793-2022-ESPS del 22 de noviembre de 2022 (S.I N.° 31543-2022) solicitó, dentro del plazo otorgado, ampliación de plazo para subsanar las observaciones contenidas en el Oficio N.° 9166-2022/SBN-DGPE-SDAPE;

11. Que, esta Subdirección a través del Oficio N.° 00104-2023/SNM-DGPE-SDAPE del 04 de enero de 2023 concedió a “el administrado” la ampliación de plazo adicional de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación para que cumpla con subsanar en su integridad las observaciones comunicadas por esta Superintendencia, en estricta observancia al numeral 147.3 del artículo 147° del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444, el cual dispone que “la prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros” y al numeral 147.2 del artículo 147° del citado marco normativo, el cual señala que “la autoridad competente puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes, cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o los funcionarios, respectivamente”. Dicha notificación se realizó a través de la “PIDE” el 06 de enero de 2023. Por ende, el plazo máximo para presentar la subsanación era hasta el 20 de enero de 2023;

12. Que, de la revisión del Sistema de Información Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental – SGD de esta Superintendencia, se advierte que “el administrado” no presentó documento alguno de subsanación, dentro del plazo adicional otorgado (20 de enero de 2023), por lo que corresponde a esta Subdirección aplicar el apercibimiento correspondiente, declarando inadmisibles la solicitud presentada y disponiendo el archivo definitivo del procedimiento;

13. Que, sin perjuicio de lo señalado en los considerandos precedentes, se deja constancia que “el administrado” puede volver a presentar su pretensión, teniendo en cuenta lo resuelto en la presente resolución;

Por lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, el “ROF de la SBN”, el “TUO del D.L. N° 1192”, el “TUO de la Ley N° 27444”, “la Directiva”, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022

La solicitud puede ser formulada a través de la Mesa de Partes Virtual o la Mesa de Partes física. En el caso que la solicitud sea presentada a través de la Mesa de Partes física, el solicitante remite un CD con el Plano perimétrico y de ubicación y la Memoria descriptiva, debidamente firmados, y dos (2) juegos físicos de dichos documentos; asimismo, remite en el CD los planos de diagnóstico, cuando formen parte de la documentación sustentatoria. El solicitante remite los archivos digitales en formato shapefile de ESRI y la información gráfica digital correspondiente. En el caso que para la elaboración del plan de saneamiento físico y legal se requiera información o documentación que no sea accesible al titular del proyecto, éste puede requerirla a la entidad pública afectada con dicho proyecto, la cual deberá ser entregada bajo responsabilidad, conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA.

y el Informe Técnico Legal N° 0565-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, solicitada por **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA-SEDAPAL**, respecto de un área de 248.09 m², ubicada en la faja marginal del Río Rímac (Autopista Ramiro Priale), frente a la Av. Las Cigüeñas de la Urbanización Santa María de Huachipa- Etapa 2, distrito Lurigancho—Chosica, provincia y departamento de Lima, (en adelante “el predio”), con la finalidad de ser destinada al proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado en los Sectores del 400 al 425 en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; y Anexos 2, 21,24 y Minas de Pedregal, en el distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, departamento de Lima”, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

TERCERO. - Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, Comuníquese y Publíquese. -

CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales