

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0345-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° 048-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representado por la Jefa del Equipo 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**, de un área de 526,11 m² que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P01043214 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima, asignado con CUS N° 180201 (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 el Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Carta N° 1930-2022-ESPS presentado el 27 de diciembre de 2022 [S.I. N° 34871-2022 (fojas 2 y 3)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima, representado por la Jefa del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzales (en adelante, la "SEDAPAL"), solicitó la independización y transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41° del Texto

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

Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la 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, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA (en adelante, "TUO del Decreto Legislativo N° 1192"), requerido para el proyecto denominado: "Regularización del saneamiento físico legal de los activos de SEDAPAL".

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del "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, el numeral 5.6 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" establece que las resoluciones que emita la "SBN" aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida 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, para el caso en concreto, mediante Oficio N° 00300-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero del 2023 (fojas 41 y 42), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la partida registral N° P01043214 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 0087 de la referida partida.

8. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", se emitió el Informe Preliminar N° 00233-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2023 (fojas 46 al 58), que contiene observaciones respecto de la solicitud de ingreso detallada en el segundo considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a "SEDAPAL" mediante Oficio N° 01006-2023/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo de 2023 [en adelante "el Oficio" (fojas 59 al 61)], siendo las siguientes: i) conforme al Certificado de Búsqueda Catastral y el Plano de diagnóstico, "el predio" se encuentra en ámbito de la Partida P01043214 y, el área restante, en ámbito de la Partida P01043288; situación que no fue advertida en el Plan de Saneamiento

físico legal; **ii**) el Plan de Saneamiento físico legal señala como titular registral a la empresa INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.; no obstante, revisado el asiento 85 de la Partida P01043214, se verifica la inscripción a favor de Alayo Vázquez Marina Ildaura, Alva Alfaro Nora Prince y otros; **iii**) de la revisión del asiento 00082 de la Partida P01043214, se advierte que se encuentra inscrita la Habilitación Urbana de Oficio de una parte del área del predio matriz correspondiente a la Asociación de vivienda Monterrico de San Pedro de Carabayllo; sin embargo, no se realiza el análisis de la partida mencionada en el Plan de Saneamiento físico legal, aunado a ello, se presentó un Título Archivado que no corresponde a la citada partida. Por otro lado, en el punto 4.1 del referido plan, se indica que “el predio”, se encuentra en área de Parque, situación que discrepa con lo señalado en el Informe de Inspección Técnica, el cual indica que el “el predio” se ubica en área de vías. Adicionalmente, el Certificado de Búsqueda Catastral, concluye que parte de “el predio” se encuentra en área de caminos; **iv**) de la consulta realizada al visor de mapas de OSINERMING, se observa superposición con tendidos aéreos de media tensión y alumbrado público, siendo necesario precisar si es que dicha superposición afecta a “el predio” o derecho de terceros; **v**) de la consulta realizada al visor de SICAR, se observa superposición parcial con la Unidad Catastral 02758 (Partida P01043288), siendo necesario precisar si es que dicha superposición afecta a “el predio” o derecho de terceros; **vi**) se advierte que no se presentó fotografías, Plano perimétrico y de ubicación de “el predio” en formato vectorial (shp. o dwg) comprimidos en un solo archivo Zip, suscrito por verificador catastral; **vii**) realizada la evaluación técnica, se advierte que no presentó documentación técnica respecto del área remanente, así como tampoco indica acogerse a lo dispuesto por la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de “SUNARP”; y, **viii**) revisada la documentación técnica (plano de diagnóstico y memoria descriptiva) se advierte que se encuentran firmados por distintos profesionales. En ese sentido, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/o subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la 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 en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 10 de marzo de 2023, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE a “SEDAPAL”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 62); 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 24 de marzo de 2023.

10. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “SEDAPAL” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de la 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 (foja 65); razón por la cual 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 que “SEDAPAL” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia. Asimismo, debido al presente pronunciamiento, se prescinde de emitir el oficio comunicador al administrador de “el predio” sobre el procedimiento de transferencia de inmueble de propiedad del estado por leyes especiales, en mérito al “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, con el cual se comunicaría a la Municipalidad Distrital de Carabayllo, sobre el procedimiento impulsado por “SEDAPAL”.

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 N° 0066-2022/SBN,

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.

Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0360-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2023.

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.

Artículo 3°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Comuníquese y archívese.

POI 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI