

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0828-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 118-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa prestadora de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, de un área de 2 550,60 m², ubicada en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 43371991 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima, asignado con CUS N° 173299 (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° 145-2023-ESPS presentado el 27 de enero de 2023 (S.I. N° 01992-2023) (fojas 2), la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima, representado por la entonces Jefa del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Ñiquen Torres (en adelante, la "SEDAPAL"), solicitó la independización y transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles,

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

Transferencias de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, modificado por el Decreto Legislativo N° 1366 y Decreto Legislativo N° 1559 (en adelante, "Decreto Legislativo N° 1192"), requerido para el 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 del Pedregal, en el distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí y departamento de Lima".

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° 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, modificado por el Decreto Legislativo N° 1366 y Decreto Legislativo N° 1559 (en adelante, "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 Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, 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, mediante Memorándum N° 00405-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero del 2023 (fojas 78), se solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro -SDRC, genere el registro CUS correspondiente, en el cual se anote preventivamente los procedimientos de transferencia. En atención a ello, mediante Memorándum N° 01307-2023/SBN-DNR-SDRC del 24 de abril del 2023 (fojas 88), la SDRC pone en conocimiento que el predio materia de incorporación recae sobre el registro CUS 173299, generado con la documentación técnica y legal contenida en el Expediente N° 495-2022/SBN-DGPE-SDDI, requerimiento declarado inadmisibles mediante Resolución N° 1103-2022/SBN-DGPE-SDDI, sin embargo, por corresponder al mismo predio se procedió con la actualización con la documentación actual contenida en el nuevo expediente.

8. Que, para el caso en concreto, siendo que “el predio” fue evaluado en el Expediente N° 495-2022/SBNSDDI, el cual fue declarado inadmisibles mediante Resolución N° 1103-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2022, se procede a incorporar al presente expediente el Oficio N° 01693-2022/SBN-DGPE-SDDI² del 20 de mayo del 2022 (fojas 96), mediante el cual se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la partida registral N° 43371991 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 “Decreto Legislativo N° 1192”, generándose el título N° 2022-01479900, el cual fue inscrito en el asiento D00008 de la partida registral N° 43371991 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

9. Que, mediante Oficio N° 2063-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo del 2023 (fojas 90), se comunicó a la Municipalidad distrital de Lurigancho (Chosica) que a través del Oficio N° 01693-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo del 2022, se ha solicitado la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, como titular de “el predio”, a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el mismo según lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, siendo notificado por casilla electrónica el 9 de mayo del 2023, conforme consta el acuse de recibo (fojas 94).

10. Que, evaluada la documentación presentada por la “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N° 00238-2023/SBN-DGPE-SDDI el 01 de marzo del 2023 (fojas 79), que contiene la observación de su solicitud de ingreso detallada en el segundo considerando de la presente resolución, la cual se trasladó a “SEDAPAL”, mediante el Oficio N° 02022-2023/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 89), siendo lo siguiente: revisada la partida registral N° 43371991 del Registro de Predios de Lima, se advierte la existencia del título pendiente N° 2022-03353367, mediante el cual se solicita la inscripción de la Sentencia Judicial que ordena la cancelación de la habilitación urbana inscrita en el asiento B0006 de la referida partida; por lo que se requiere a su representada se sirva pronunciar sobre el mandato judicial indicado y sus alcances, a fin de determinar si es posible la transferencia de “el predio” en el marco legal del “T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192”. 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”³.

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 9 de mayo de 2023, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE a “SEDAPAL”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 89); 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 23 de mayo de 2023.

12. 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 los aplicativos del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema Integrado Documentario - SGD, con el que cuenta esta Superintendencia; 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-

² Constancia de Expediente N° 00088-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio del 2023.

³ 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.

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.

De conformidad con lo establecido en el “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° 0063-2023/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0931-2023/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre del 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la a **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL “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 REATEGUISANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI