

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0829-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 367-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por el Jefe 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**, respecto del área de 370,72 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 12083949 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° X – Sede Lima, asignado con CUS Matriz N° 25940 (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° 677-2022-ESPS presentada el 08 de abril de 2022 (S.I. N° 10087-2022) (fojas 1 y 2), la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por la entonces Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás 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, requerido para la estructura sanitaria denominada Cisterna Proyectada CP-03 correspondiente al proyecto denominado “Ampliación y Mejoramiento de los Servicios de Agua

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

Potable y Alcantarillado en Los Sectores del 400 al 425 en el distrito San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, Anexo 2, 21, 24 y Minas de Pedregal, en el Distrito de San Antonio, Provincia de Huarochirí, Departamento de Lima” (en adelante, “el proyecto”).

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, “la Directiva N° 001-2021/SBN”).

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° 01192-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2022 (fojas 34 y 35), 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° 12083949 de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N°1192”; la cual se encuentra inscrita en el Asiento D00003 de la partida en mención (fojas 34).

8. Que, mediante Memorándum N° 01239-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril del 2022 (fojas 38), se solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro -SDRC, genere el registro CUS correspondiente, en el cual se anote preventivamente el procedimiento de transferencia. En atención a ello, mediante Memorándum N° 01887-2022/SBN-DNR-SDRC del 24 de junio del 2022 (fojas 56), la SDRC, pone en conocimiento que el predio materia de incorporación recae sobre el ámbito del registro CUS 162628, generada con la documentación técnica y legal contenida en el Expediente N° 1202-2021/SBN-DGPE-SDDI, por lo que a fin de evitar duplicidad de registro se solicita aclarar si el requerimiento corresponde al citado CUS.

9. Que, mediante Oficio N° 01441-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 5 de mayo de 2022 (fojas 40 y 41) (fojas 39), se ha comunicado a la Municipalidad Metropolitana de Lima y Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, que a través del Oficio N° 01192-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 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 afectos 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 el-11 de mayo del 2022, conforme consta en el cargo (fojas 44).

10. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N° 00675-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio de 2022 (fojas 46), 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° 02247-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio de 2022 (en adelante, “el Oficio”) (fojas 58), siendo las siguientes: **i)** revisado certificado de búsqueda catastral presentado, se advierte que supera la antigüedad máxima de seis (6) meses permitida, conforme lo dispone “la Directiva N° 001-2021/SBN”; asimismo, no adjuntó el plano diagnóstico que evidencia que “el predio” se encuentra dentro del ámbito del certificado de búsqueda catastral; **ii)** revisado el plano de independización y la memoria descriptiva, no se grafica el área remanente conforme al predio matriz, observándose errores materiales tanto, al consignar la colindancia por la derecha (Avenida Pirámide del Sol) ya que, como al consignar la colindancia por la izquierda (Manzana U Lote 3 del Área Comunal Remanente). Asimismo, la partida registral N° 12083949 refiere que el predio matriz se ubica en la Manzana U sin indicar los lotes 2 y 3; sin embargo, señala como colindancias a los lotes 2 y 3 en el plano; y, **iii)** se advierte que “el predio”, presenta una superposición parcial de 329,82 m² con la afectación en uso otorgada a favor de la Hermandad de Cargadores, Sahumadoras y Cantoras del Señor de los Milagros de la Parroquia San Juan Bautista. Asimismo, presenta una superposición parcial de un 81,51 % (305,22 m²) con el predio transferido a favor de “SEDAPAL”, mediante Resolución N° 0058-2022/SBN-DGPE-SDDI, quedando un área de 68,50 m² de “el predio” libre de superposición. Siendo necesario pronunciarse sobre ese extremo y, de ser el caso, redimensionar el área materia de solicitud de transferencia. 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.

11. Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 7 de julio de 2022, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE a “SEDAPAL”, conforme al cargo de recepción (fojas 58); 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 21 de julio de 2022.

12. Que, mediante Carta N° 1340-2022-ESPS, presentado el 20 de julio del 2022 (S.I N° 19242-2022) (fojas 60) “SEDAPAL” dentro del plazo otorgado solicita la ampliación de plazo por diez (10) días hábiles a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”. En atención a ello, de conformidad con el numeral 6.2.4 de “la Directiva”, esta Subdirección a través del Oficio N° 2636-2022/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto del 2022 (fojas 61), otorgo por única vez prórroga del plazo por diez (10) días hábiles, para subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”, siendo notificada a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE a “SEDAPAL” el 5 de agosto del 2022, el cual venció el 19 de agosto del 2022.

13. Que, mediante la Carta N° 1406-2022-ESPS presentado el 5 de agosto de 2022 (S.I. N° 20572-2022 (fojas 64), “SEDAPAL” dentro del plazo ampliado pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, para lo cual adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 66); **b)** plano de diagnóstico (fojas 72); **c)** informe de inspección técnica (fojas 73); y, **d)** memoria descriptiva (fojas 75).

14. Que, evaluado los argumentos esgrimidos y la documentación adjuntada por “SEDAPAL”, mediante Informe Preliminar N° 01518-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2022, se determinó lo siguiente: **i)** “SEDAPAL” cumple con presentar nuevo Certificado de

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 inadmisibile su solicitud, en los casos que corresponda.

Búsqueda Catastral con publicidad N° 2022- 1825570, expedido el 17.05.2022, vigente al 05.08.2022, sobre un área de 1 437,27 m² (área mayor a la solicitada), así como el plano diagnóstico correspondiente; **ii)** se cumple con presentar nueva documentación técnica, replanteando el área de “el predio” a 132,36 m²; y **iii)** “SEDAPAL” presentó los documentos técnicos que redimensionan el área solicitada en transferencia, adjuntando para tal efecto los documentos técnicos correspondientes. No obstante, al redimensionar el área solicitada de 370,72 m² a 132,36 m² no cumple con presentar nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal, ni el nuevo plano diagnóstico sobre el área replanteada, por lo cual, se tiene por no subsanada las observaciones indicadas en “el Oficio”; razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, 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”, “la Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0930-2023/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