

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0854-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 032-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa, **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representado por la Jefa del Equipo 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**, de 254,01 m² ubicada en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P02038663 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (en adelante “el predio”), requerido para la estructura sanitaria denominada R-7/CR-287 (Activos Fijos N° 600636 y 700306) (en adelante, “el proyecto”); 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, 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 0066-2022/SBN, en merito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Carta n° 1916- 2022-ESPS, presentada el 26 de diciembre de 2022 [(S.I. N° 34766-2022) (fojas 1 y 2)], el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** (en adelante, “SEDAPAL”), representada por la entonces Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Niquen Torres, solicitó la Independización y Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al 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”), para realizar la estructura sanitaria denominada R-7/CR-287 (Activos Fijos N° 600636 v 700306) (en adelante. “el proyecto”).

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, publicada 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 éste en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

7. Que, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, mediante Oficio N° 00265-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2023, se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la partida registral N° P02038663 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, la cual obra inscrita en el asiento 00005 de la mencionada partida registral.

8. Que, mediante Memorando N° 00156-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero del 2023, esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro – SDRC que se genere el registro de CUS correspondiente, en el cual se anote preventivamente el procedimiento de transferencia. Siendo que, mediante Memorando N° 00413-2023/SBN-DNR-SDRC del 07 de febrero del 2023, la SDRC pone en conocimiento que, evaluada la documentación remitida, se ha procedido con la generación del registro con CUS N° 178145.

9. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N° 00189-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2023, que contiene observaciones respecto a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a “SEDAPAL” mediante el Oficio N° 01300-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo del 2023 [en adelante, “el Oficio”, siendo las siguientes: **i)** De la consulta del Geocatastro de esta Superintendencia, se tiene que “el predio” se superpone parcialmente sobre el ámbito del CUS N° 28355, inscrito en la partida registral N° P02038663. Del mismo modo, según el visor de mapas del Geollaqta de COFOPRI, se tiene que “el predio” se superpone parcialmente sobre el lote Parque del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Etapa Tercera Zona S UCV 211, inscrito en la partida en mención. En tal sentido, según lo expuesto, se advierte que “el predio” no se superpone totalmente sobre la partida registral N° P02038663, la misma que fue indicada en el plan de Saneamiento físico legal, situación que deberá aclararse; **ii)** de la revisión del geoportal de OSINERGMIN, se visualiza que “el predio” se superpone con líneas de tramo público de la empresa LDS – Luz del Sur S.A.A., situación que no ha sido advertida en su plan de saneamiento físico legal, información que se traslada a efectos de que se pronuncie en ese extremo; **iii)** en la memoria descriptiva del predio a independizar, se indica que no es posible representar gráficamente el área y medidas perimétricas del área remanente, por lo que se acceden a la Cuarta

embargo, de la evaluación realizada se advierte que si es posible determinar el área remanente. Por lo cual, deberá subsanar lo indicado; y, **iv)** en tal sentido, se solicita realizar la aclaración/subsanación requerida, la misma que de corresponder deberá ser expuesta en el Plan de Saneamiento físico legal, debiendo presentar los documentos adicionales con los que su representada levante la citada observación, para lo cual se hace de su conocimiento, que de no subsanar o aclarar lo solicitado. Para lo cual, se le 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.

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el **20 de marzo de 2023** a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado – PIDE de “SEDAPAL”, conforme consta del cargo del mismo; 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, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **03 de abril de 2023**.

11. Que, es preciso señalar que, dentro del plazo otorgado, “SEDAPAL” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en “el Oficio”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema de Gestión Documental – SGD y del Sistema Integrado Documentario – SID, 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- 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”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “TUO de la Ley N° 27444”, Resolución 0066-2022/SBN, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución 0141-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0955-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- 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 **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

TERCERO.- 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

P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REÁTEGUI SANCHEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI