

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0856-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 198-2023/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 372.00 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 43371991 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (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, 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 mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Carta N° 266-2023-ESPS presentada el 23 de febrero de 2023 [S.I. N° (S.I. N° 04574-2023) (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 Ñiquen 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"), con la finalidad de destinarlo 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"**.

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° 00934-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo 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° 43371991 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, encontrándose el título a la fecha "tachado" por cuanto se ha producido la caducidad del plazo del asiento de presentación sin que se haya cancelado el mayor derecho liquidado; por lo que se ha realizado la tacha correspondiente de acuerdo con lo establecido por el artículo 43° del TUO del reglamento General de los Registros Públicos.

8. Que, mediante Memorando N° 00725-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo del 2023 (foja xx), 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° 01698-2023/SBN-DNR-SDRC del 30 de mayo del 2023 (foja xx), la SDRC pone en conocimiento que, evaluada la documentación remitida, se ha procedido con la generación del registro con CUS N° B, incorporada a mérito de la documentación técnica y legal contenida en el expediente N°524-2022/SBNSDDI, solicitud de transferencia declarada inadmisibles mediante Resolución N°0939- 2022/SBN-DGPE-SDDI; sin embargo por corresponder al mismo predio se procedió con la actualización del registro con la documentación actual contenida en el nuevo expediente.

9. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N° 00401-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2023, que contiene las 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° 02612-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio de 2023 [en adelante, “el Oficio”, siendo las siguientes: **i)** revisada la partida electrónica 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; trámite registral que se encuentra apelado. Por lo que, en el presente caso, siendo que la titularidad estatal de “el predio” se sustenta en que el mismo recae sobre el área de vía pública que resulta de la habilitación urbana inscrita en el asiento B0006; se requirió que se pronuncie sobre el referido mandato judicial 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”; **ii)** asimismo, de la lectura de la partida electrónica N° 43371991, se advierte que en el asiento D00004 consta anotada la demanda interpuesta por la sucesión Carlos Gilbonio Ticse y en su calidad de litis consorte activo Juan Lazo Rodríguez, contra la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica y la Asociación de Propietarios Los Huertos de Huachipa, en su calidad de litis consorte pasivo necesario, sobre el proceso de impugnación de resolución administrativa; y, en el asiento D0006, consta la anotación preventiva de carga del derecho de vía (Ley N° 30230) referente al proyecto iniciativa privada cofinanciada “Anillo Vial Periférico”, en la cual se indica que la misma afecta parcialmente el ámbito de la referida partida. Situaciones que no han sido advertidas en el Plan de Saneamiento físico legal; información que se trasladó a efectos de que se pronuncie en ese extremo; y, **iii)** 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, posteriormente esta Subdirección mediante Oficio N° 02620-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio del 2023, pone en conocimiento a la Municipalidad Distrital de Lurigancho (Chosica), en su condición de administradora de “el predio”, que “SEDAPAL” ha solicitado su transferencia, en virtud al T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192; siendo debidamente notificada mediante la casilla electrónica de la referida comuna el fecha 09 de junio del 2023; esto con el fin que de ser el caso, se abstenga de otorgar derechos sobre el mismo, según lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el **13 de junio de 2023** a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado – PIDE de “SEDAPAL”, conforme consta del cargo del mismo (foja xx); 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 **27 de junio de 2023**.

12. 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 (foja xx); 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-

² En el caso que la solicitud no se adecue 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.
Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://www.sbn.gob.pe>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 2565064U09

2022/SBN, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución 0141-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0956-2023/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 de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI