



RESOLUCIÓN N° 0883-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente n° 369-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por la Jefa Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del área de **160.00 m²**, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Banco de la Vivienda del Perú en Liquidación, en la partida registral n° P02091252 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 168238 (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 Oficio n° 678-2022-ESPS presentada el 8 de abril de 2022 [S.I. n° 10090-2022 (fojas 1-2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por la Jefa Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, representada por la entonces Directora de la Disponibilidad de Predios, Edith Fany Tomas Gonzales (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo n° 1192, que aprueba la Ley Marco de

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

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, modificado por el Decreto Legislativo N° 1366 y Decreto Legislativo N° 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo N° 1192”), requerido para la Cámara de Sectorización CS-415, correspondiente 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, anexos 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 “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 Oficio N° 01195-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de abril del 2022 (fojas 208-209), 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° P02091252 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”, la cual se inscribió en el asiento 00173 de la partida en mención, en mérito al título N° 2022- 01074324 presentado el 12 de abril de 2022, por lo que, a la fecha no se encuentra vigente; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

8. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, mediante Oficio N° 01529-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de mayo de 2022 (fojas

213) notificado con fecha 16 de mayo de 2022 (fojas 218), se hace de conocimiento al Banco de la Vivienda del Perú en Liquidación, como titular de “el predio”, que “SEDAPAL” ha solicitado la transferencia de “el predio”, en el marco del Decreto Legislativo N° 1192; así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41° de la norma en mención.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el “SEDAPAL” se emitió el Informe Preliminar n° 00590-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2022 (fojas 220-229) y se efectuó la evaluación legal, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta; por lo que, se emitió el Oficio n° 01849-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 230-2031)], el cual contiene las siguientes observaciones: **i)** Si bien en el Plan de Saneamiento Físico Legal se señala que “el predio” recae sobre área libre de la Urbanización “Ciudad Mariscal Cáceres – Sector II (Barrio I), también es cierto que de la lectura de la Partida Registral N° P02091252 se advierte que la titularidad registral de “el predio” recae sobre el Banco de la Vivienda del Perú – Cuenta FONAVI; por lo que, corresponde a su representada aclarar respecto a la titularidad de “el predio”; **ii)** De la consulta realizada a la Base Gráfica de Procesos Judiciales de la SBN, se advierte que “el predio” se superpone con el proceso judicial con Legajo N° 360-2017 (SI N° 37385-2017) signado con el Expediente N° 14133-2017-0-1801-JR-CI-36, en estado no concluido, información que se trasladó “SEDAPLA”, a efectos que, en atención a lo dispuesto en el literal c) del numeral 5.4.3 del artículo 5 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, se pronuncie si dicha superposición afecta “el predio”.

10. Que, habiendo tomado conocimiento “SEDAPAL” del contenido de “el Oficio”, tal como se acredita con la presentación del Oficio n° 1327-2022-ESPS y demás documentos, presentados el 18 julio del 2022 [S.I. n° 18949-2022 (fojas 233-273)], con los cuales pretende subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio”; se tiene por bien notificado, de conformidad al numeral 27.2² del artículo 27° 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”).

11. Que, evaluados los documentos presentados por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Técnico Legal n° 0989-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2023, en el cual, se advierte lo siguiente: **i)** Respecto de la titularidad de “el predio”, “SEDAPAL” cumple con precisar que “el predio” tiene como titular registral al Banco de la Vivienda del Perú – Cuenta FONAVI; y, **ii)** Respecto de la superposición con el proceso judicial identificado con Legajo n° 360-2017 (Expediente N° 14133-2017-0-1801-JR-CI-36), “SEDAPAL” no se pronunció sobre dicha superposición, en la medida que solicita, entre otros, se le proporcione documentación técnica relacionada con el citado proceso judicial a fin de evaluar y verificar si afecta “el predio”; en ese sentido, queda demostrado que “SEDAPAL” no ha cumplido con subsanar en su integridad las observaciones formuladas en “el Oficio”.

12. Que, adicionalmente, mediante Oficio n° 639-2023-ESPS presentado el 17 de mayo de 2023 [S.I. n° 12341-2023 (foja 279)], “SEDAPAL” precisa que tomaron conocimiento del proceso judicial en curso y reitera su solicitud de transferencia en el marco del “Decreto Legislativo n° 1192”; no obstante, esta fue presentada de forma extemporánea; por lo que, no corresponde que esta Superintendencia se pronuncie al respecto.

²Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

(..)

27.2. También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

13. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “SEDAPAL” no han cumplido con subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio”, debiendo, por tanto, hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, en consecuencia, declarar inadmisibile la solicitud de Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado, en mérito al “Decreto Legislativo n° 1192” y disponer el archivo del expediente una vez quede consentida la presente resolución de conformidad con el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; sin perjuicio de 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° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0989-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre 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 “DECRETO LEGISLATIVO N° 1192”**, seguido por el **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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

POI 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI