



RESOLUCIÓN N° 0936-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1257-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representada por la Jefa del 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**, de un área de 35.30 m² que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 11130618 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima, asignado con CUS N° 177740 (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 el Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Carta N° 1787-2022-ESPS presentado el 30 de noviembre de 2022 [S.I. N° 32424-2022 (fojas 2 y 3)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima, representada por la entonces Jefa (e) 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°

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

del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada CD-228 correspondiente al proyecto denominado: “Saneamiento Físico Legal de las Estaciones de Bombeo de Aguas Residuales - EBARs”.

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 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, para el caso en concreto, mediante Oficio N° 05082-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre del 2022 (fojas 13 y 14), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la partida registral N° 11130618, 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° 2022-03690280, el cual fue tachado; 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, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N° 01661-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2022 (fojas 16 al 21) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose 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° 00997-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2023 [en adelante, “el Oficio” (foja 23)], siendo las siguientes: i)

no presentó el Informe de Inspección Técnica, fotografías, ni documentos técnicos (plano y memoria descriptiva); **ii)** corresponde presentar el Certificado de Búsqueda Catastral con una antigüedad no mayor a seis (6) meses, conforme lo establece al inciso ii) del literal d) numeral 5.4.3. de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; **iii)** según el Plan de Saneamiento Físico Legal “el predio” es de dominio público por ubicarse en área destinada a vías, procedente de la Habilitación Urbana “El Silencio”; asimismo, de la Partida Registral N° 11130618, se advierte que el titular registral es la INMOBILIARIA SEAS S.A.; por lo que es necesario, anexar los requisitos descritos en el numeral 5.7) del artículo 5° de “la Directiva N° 001-2021/SBN” (resolución y plano que aprueba la habilitación urbana), así como señalar cual es el marco legal vigente que le otorga al Estado la titularidad de “el predio”; **iv)** de la consulta realizada al Visor SUNARP y de la imagen del aplicativo Google Earth, se observa un desfase entre los predios inscritos y la realidad física, advirtiéndose una superposición gráfica de “el predio” con las partidas N° 11130842 y N° 111330618 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, situación que no es posible determinar dado que no se ha proporcionado documentación técnica (Plano perimétrico y memoria descriptiva) donde se permita apreciar los predios próximos y su correspondiente partida registral; **v)** en relación a la carga inscrita en el Asiento D0005 de la partida N° 11130618, la cual fue señalada en el Plan de Saneamiento físico legal, se omitió precisar si la misma afecta o no a “el predio”; siendo necesario un pronunciamiento en ese extremo; **vi)** no presentó información digital en formato vectorial DWG del plano perimétrico de “el predio” ni del área remanente. 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

9. Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 10 de marzo de 2023, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE a “SEDAPAL”, conforme al cargo de recepción (foja 29); 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 24 de marzo de 2023.

10. 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 el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia (foja 30); razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibile 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 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 N° 0066-2022/SBN, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 1035-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre 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 la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA -**

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.

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 REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI