

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0954-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 372-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por la Jefa del Equipo de 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 112,00 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° 07077813 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° X – Sede Lima, asignado con CUS N° 168057 (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° 680-2022-ESPS presentada el 8 de abril de 2022 [S.I. N° 10055-2022 (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 Tomas Gonzales (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada Pozo Sustituto PS-632 que forma parte del proyecto denominado “Ampliación y mejoramiento de los servicios de agua potable y alcantarillado en los sectores del 400 al 425 en el distrito San Juan de

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

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” (en adelante, “el proyecto”).

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 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, “la 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° 01198-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2022 (fojas 58 y 59), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la partida registral N° 07077813 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, la cual se anotó en el asiento D0003 de la partida en mención, en mérito al título 2022-01074093, y 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° 01443-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de mayo de 2022 (foja 61), notificado el 9 de mayo de 2022 (foja 62), se hace de conocimiento, como administrador de “el predio”, a la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Municipalidad San Juan de Lurigancho que, “SEDAPAL” ha solicitado la transferencia del mismo, 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, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N° 00586-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2022 (fojas 65 al 69), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose una observación a la solicitud de ingreso detallada en el segundo considerando de la presente resolución, las cual se trasladó a “SEDAPAL” mediante Oficio n.° 02420-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 70 y 71)], siendo la siguiente: **i)** de la revisión de los documentos técnicos que sustentan el Plan de Saneamiento físico legal, se observa que en el asiento 2, foja 679 del tomo N° 2078 que continua en la partida registral N° 07077813, se encuentra inscrita la Parcelación Rústica Campoy Primera Etapa, la cual se hizo en mérito a la Licencia N° 0250 de fecha 07 de febrero de 1968, expedida por el Concejo Provincial de Lima que consigna el área de 129 694,08 m² como área de calles, conforme al título archivado N° 9288 del 7 de noviembre de 1969; sin embargo, del análisis del Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de Tierras del 20 de enero de 1955 (normativa vigente al momento de la creación de la Parcelación Rústica) la referida parcelación fue asignada para fines agropecuarios; siendo necesario para tal caso, adjuntar el título archivado donde obre la Resolución de Concejo Municipal que aprueba la Habilitación Urbana o señalar la normativa por el cual se considera a una parcelación como Habilitación Urbana; de acuerdo con el numeral 5.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”. 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

10. Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 19 de julio de 2022, a través de su Mesa de Partes Virtual a “SEDAPAL”, conforme al cargo de recepción (foja 72); 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 4 de agosto de 2022; habiendo “SEDAPAL”, dentro del plazo otorgado, remitido la Carta n° 1385-2022-ESPS, presentado el 1 de agosto de 2022 [S.I. N° 20095-2022 (fojas 74 y 75)], a fin de subsanar la observación realizada en “el Oficio”.

11. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, mediante Informe Técnico Legal n° 1056-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2023, se determinó que: **i)** con relación a la observación formulada, “SEDAPAL” ha señalado que en el título archivado N° 9288 de fecha 7.11.1969, obra la copia certificada de la Memoria Descriptiva de las Obras realizadas en la primera etapa de la Lotización del Fundo Campoy que efectúa Rodisa S.A. a favor de la Cía. Agrícola e Inmobiliaria Campoy S.A. de fecha 14.3.1969, encontrándose entre sus insertos, la Licencia N° 25/65, con fecha 11.12.1965 que resuelve aprobar los proyectos ejecutados por el Consorcio Lotizador Campoy correspondiente a la parcelación rústica que forma parte del fundo Campoy; así como, la Licencia N° 0250, con fecha 7.2.1967 que declara cumplido por el Consorcio Lotizador Campoy la ejecución de las obras correspondiente a la primera etapa de la Parcelación Rústica Campoy, siendo el total del área recepcionada de 844 728,19 m²; **ii)** también ha señalado que el Capítulo II, artículo 2-01 del derogado Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de la Tierras³, definió a la Parcelación Rústica como el tipo de subdivisión de un predio rústico con fines agrarios o agropecuarios, el cual exige acceso directo a todas las parcelas, lo que es concordante con el Capítulo IV, artículo 4-09 del reglamento citado, que determinó que las vías públicas diseñadas dentro de los proyectos de subdivisión de tierras estaban de acuerdo con el Plan Regulador respectivo o con las directivas proporcionadas por la O.N.P.U y estaban clasificados según su uso; por lo que, de acuerdo a lo señalado en el Reglamento citado, toda parcelación rústica estaba comprendida por áreas que correspondía a vía pública, las cuales permitían acceso y comunicación entre las parcelas; situación que fue recogida en el artículo segundo de la Licencia N° 0250, con fecha 7.2.1967 que describe las áreas que comprende la Parcelación Rústica Campoy Primera Etapa; encontrándose entre ellas, el área de calles con 129 694,08m². Por tanto, teniendo en cuenta lo señalado por “SEDAPAL” se determinó que la Parcelación Rústica Campoy Primera Etapa se desarrolló conforme

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 inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda.

³ Aprobado por el D.S. N° 1 de fecha 20.1.1955.

con el procedimiento de subdivisión de tierras que tiene áreas destinadas para vías públicas; no obstante, no se cumple con adjuntar el título archivado conforme se requirió en “el Oficio”, por lo cual, se tiene por no subsanada la observación indicada en el citado Oficio.

12. Que, por lo antes expuesto, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, 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 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”, “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 n° 1056-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre 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 - 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