

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0964-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 777-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA**, 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 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área de 22, 72 m² ubicada frente al cruce de la Avenida Buenos Aires con Calle San Rosa, AA.HH Buenos Aires de Villa, en áreas libres del Colegio María Auxiliadora, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal –COFOPRI, en la Partida Registral N° 03147382 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 173200 (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 (SDDI), la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada, 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 la Carta N° 1412-2022-ESPS presentada el 10 de agosto de 2022 [S.I. 21055-2022 (foja 2)], el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA** (en adelante,

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

SEDAPAL), representado por la entonces Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomas Gonzales, solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al Decreto Legislativo N° 1192, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Sectorización del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la Parte Alta de Chorrillos: Matriz Próceres, distrito de Chorrillos”.

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, 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 este en el respectivo Plan de Saneamiento Físico y Legal, bajo su plena responsabilidad.

7. Que, mediante Oficio N° 02763-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2022 (foja 52), 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° 03147382 del Registro de Predios 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 2022-02360627 (actualmente inscrito en el Asiento 00011).

8. Que, por otro lado, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, mediante el Oficio N° 02846-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de agosto de 2022, notificado el 18 de agosto de 2022 (foja 55) se hace de conocimiento al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, como titular de “el predio”, que “SEDAPAL” ha solicitado su transferencia, 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, mediante Carta N° 260-2023-ESPS presentada el 23 de febrero de 2023 [S.I. 04564-2023 (fojas 62 al 64)] y mediante Carta N° 839-2023-ESPS presentada el 28 de junio de 2023 [S.I. 16675-2023 (fojas 66 al 67)], “SEDAPAL” solicita información sobre el estado del presente procedimiento.

10. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL” se emitió el Informe Preliminar N° 01064-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2022 (fojas 56 al 60) corregido con el Informe Preliminar N° 00925-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2023 (fojas 70 al 71), que contiene las observaciones efectuadas a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como a la documentación adjunta, las cuales se trasladaron a “SEDAPAL” mediante el Oficio N° 03723-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2023 [en adelante, “el Oficio” (foja 72)], siendo las siguientes: **i)** Si bien su representada, precisó en el numeral 3.2 del Plan de Saneamiento físico legal presentado (en adelante, “PSFL”), que “el predio” se superpone con las partidas registrales N° P03147382 y 47364183, se advirtió que ésta última constituye propiedad de terceros, por lo cual era necesario que se pronuncie sobre este extremo, a fin de determinar si correspondía continuar con el presente procedimiento, tomando en cuenta esta Superintendencia únicamente es competente para aprobar actos de adquisición sobre predios que son de titularidad estatal. Adicionalmente, se indicó que, revisado el visor SUNARP, “el predio” se superpone con la partida registral N° P03147397; situación que tampoco fue advertida en el “PSFL”; **ii)** en el “PSFL” señaló que la denominación del proyecto es: “Sectorización del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la parte de Chorrillos Matriz Próceres”; no obstante, revisado el plano perimétrico y la memoria descriptiva de “el predio” se advirtió como nombre del proyecto: “Sectorización del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la parte de Chorrillos Matriz Próceres - Chorrillos”. Asimismo, en el Informe de Inspección Técnica que remitió adjunto a su solicitud, precisa: “Saneamiento Físico Legal de estructuras pertenecientes al Margesi de SEDAPAL”, por lo cual, resultaba necesario que aclare cuál era la denominación exacta del proyecto, debiendo presentar para dicho efecto la documentación técnica correspondiente, la cual debía guardar concordancia entre sí; **iii)** “el predio” se superpone con el proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad interpuesto por esta Superintendencia contra de Gilda Gabriela Galdós Gallegos y otros, ante el 36° Juzgado de Lima recaído en el Expediente Judicial N° 15830-2005, con legajo N° 043-2005; situación que no ha sido expuesta en el “PSFL”; **iv)** la memoria descriptiva del área remanente indica un área de 10 330,35 m²; sin embargo, el plano perimétrico de dicha área indica un área de 10 330,33 m², por lo cual era preciso que presente la documentación técnica con información concordante; y, **v)** el “PSFL”, el informe de inspección técnica y la documentación técnica presentada (planos y memorias), indican que “el predio” se ubica en el distrito de Chorrillos, no obstante, revisada la Partida Registral N° P03147382 sobre la cual recae “el predio”, se encuentra en el distrito de Santiago de Surco, por lo cual, debía aclarar dicho extremo. 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

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 22 de agosto de 2023 a través de la Mesa de Partes Atarjea, conforme consta del cargo del mismo (foja 73); 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 en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 6 de setiembre de 2023.

12. Que, con relación a lo expuesto, “SEDAPAL” no subsanó las observaciones señaladas 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 75); en tal sentido, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio; en consecuencia, declarar inadmisibile

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.

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; teniendo en cuenta para ello lo expuesto en el décimo considerando de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, Decreto Legislativo N° 1366, Decreto Legislativo N° 1559, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N° 27444”, Resolución 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 1068-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 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 **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA**, 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

P.O.I. 19.1.2.4

CRS/Pbg-rad-jgn

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI