

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1061-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 602-2023/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 TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del área de 118.29 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 13354591 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 184664 (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, 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 Carta N° 729-2023-ESPS presentada el 9 de junio de 2023 [S.I. N° 14824-2023 (foja 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL (en adelante, “SEDAPAL”), representada por la entonces Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y

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

Servidumbres, Carolina Ñiquen Torres, solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al Decreto Legislativo N° 1192, con la finalidad de destinarlo al proyecto denominado “Mejoramiento del Reservorio RP-06 Activo 600952 Área 01 ubicado en el distrito de Ate Vitarte, provincia y departamento de Lima”. Para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: a) Plan de Saneamiento Físico y Legal (fojas 3-7); b) plano perimétrico – de ubicación y memoria descriptiva de “el predio”, predio matriz y área remanente (fojas 8-16); c) certificado de búsqueda catastral con publicidad n° 2023-597968 (fojas 9-12); d) título archivado N° 2014-1152139 (fojas 14-27); e) plano diagnóstico, perimétrico y ubicación (32-33 y 38); f) memoria descriptiva de “el predio” (fojas 34-37 y 39-40); y, f) informe de inspección técnica con fotografías de “el predio” (fojas 28-31).

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, “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° 2841-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de junio del 2023 (fojas 41 y 42), 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° 13354591 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 2023-01859775, el mismo que fue tachado; no obstante, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

8. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar

N° 835-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2023 (fojas 44 al 50), 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° 4608-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre del 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 55 y 56)], siendo las siguientes: **i)** el área señalada en el Informe de Inspección técnica del 06 de enero de 2023 (1118.29 m²), discrepa con el área solicitada en su solicitud y en el Plan de Saneamiento Físico Legal (118.29 M²), situación que debía ser aclarada por su representada, teniendo en consideración que la información señalada en los documentos presentados debe guardar correspondencia entre sí; **ii)** de la consulta realizada al Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres, se visualiza que “el predio” se superpone con zonas susceptibles por inundación, nivel muy bajo o nulo y con movimientos de masa de Lima Metropolitana, nivel medio. Información que no fue advertida en su Plan de Saneamiento Físico Legal; **iii)** en el Plan de saneamiento físico legal, su representada precisa que “el predio” forma parte del área de mayor extensión inscrita en la partida N° 13354591 de titularidad del Estado; En el certificado de Búsqueda Catastral se señala que “el predio” recae parcialmente en ámbito de la partida N° 12709173 y N° 13354591 y el saldo en zona donde no se cuenta con información gráfica; en tanto que de la revisión del visor de la Base SUNARP, “el predio” recae totalmente sobre ámbito de la partida 13354591 y la Partida N° 49088403 esta última referida a una concesión definitiva para desarrollar actividades de distribución de energía eléctrica otorgado a EDELSUR S.A, descartándose, duplicidad con la partida N° 12709173. Respecto a lo indicado en la partida 49088403 esta situación no ha sido advertida en su plan de saneamiento físico legal por lo que dicha Información se trasladó a su representada a efectos de que se pronuncie en ese extremo de conformidad con lo establecido en el punto 5.11 de “Directiva N° 001-2021/SBN”; **iv)** revisado el Plan de Saneamiento Físico Legal, su representada precisa que sobre “el predio” no recae cargas y/o gravámenes, sin embargo, revisado el aplicativo del Geocatastro de esta Superintendencia, se advierte que se superpone totalmente con el Legajo N° 070-2009 (Expediente Judicial 87-2008), sobre Defraudación-Estelionato, seguido por esta Superintendencia ante el Primer Juzgado Penal de Chosica contra Gil Alejandro Porras Galván y Alicia Porras Galván, cuyo estado se encuentra en etapa de investigación preparatoria; y, el Legajo N° 407-2019 (Expediente Judicial N° 3964-2019), sobre un proceso de Reivindicación Judicial seguido también por esta Superintendencia ante el Juzgado Civil de la Merced, contra terceros. Asimismo, en el aplicativo mencionado, se advierte que “el predio” se superpone gráficamente con un arrendamiento identificado en legajo del CUS 25276, otorgado por el Estado a favor de los Hermanos de las Escuelas Cristianas de la Salle, en mérito a la Resolución Suprema del 31 de agosto de 1943. Situaciones que tampoco fueron advertidas ni subsanadas por su representada. 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 en concreto, “el Oficio” fue notificado el 11 de octubre de 2023 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad de “SEDAPAL”, conforme consta del cargo del mismo (fojas 55 y 56); 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”), razón por la cual el plazo venció el 25 de octubre de 2023.

10. Que, es preciso indicar que hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “SEDAPAL” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en el mismo, situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario –SID, con el que cuenta esta superintendencia (foja 57); en tal sentido, 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

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.

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.

11. 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, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA., Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 1157-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 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 -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