



RESOLUCIÓN N° 1085-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1002-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 36,15 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P03100205 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 147885 (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° 1461-2021-ESPS presentado el 16 de setiembre de 2021 [S.I. N° 24202-2021 (foja 1)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima, representado por la entonces Jefa del Equipo 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 Cámara de Ingreso al Sector S-315 y S-452 - Área 3, correspondiente al proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema José Gálvez, Sector 135, distrito de Villa María del Triunfo” (en adelante, “el proyecto”).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación

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

de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, modificado por el Decreto Legislativo N° 1336 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" señala 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; y, según 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 misma 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° 04017-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2021 (foja 14), 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° P03100205 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 00004 de la partida en mención, en mérito al título N° 2021-02608937 presentado el 22 de setiembre de 2021 (foja 16), 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 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° 04359-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 4 de octubre de 2021 (foja 18), notificado el 5 de octubre de 2021, según consta el cargo de notificación (foja 19), se hace de conocimiento del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, 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 "SEDAPAL", se emitió el Informe Preliminar N° 01496-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2021 (fojas 20 al 23), que contiene las observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el segundo considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a "SEDAPAL", mediante Oficio N° 04996-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2021 [en adelante "el Oficio" (fojas 25 y 26)], siendo las siguientes: **i)** en el Plan de Saneamiento Físico Legal, no se descarta que se encuentre superpuesto con títulos pendientes, afectación en uso, procesos judiciales u otros; **ii)** no presenta título archivado, de conformidad con lo establecido en el inciso i) del literal d) del numeral 5.4.3 de la "Directiva N° 001-2021/SBN"; **iii)** no presenta certificado de búsqueda catastral, de conformidad con lo establecido en el inciso ii) del literal d) del numeral 5.4.3 de la "Directiva N° 001-

2021/SBN”; **iv)** las fotografías no presentan fecha de toma, de conformidad con lo establecido en el inciso vii) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; **v)** los documentos técnicos presentados (planos perimétricos, memorias descriptivas e informe de inspección técnica), señalan como nombre del proyecto “Ampliación y mejoramiento de los Sistemas de agua potable y alcantarillado para el Esquema José Gálvez, sector 315 distrito de Villa María del Triunfo y Esquema Villa Alejandro, distrito de Lurín”, lo cual discrepa con la demás documentación presentada; **vi)** la memoria descriptiva del área a independizar y el informe de inspección técnica, indican que “el predio” tiene zonificación de Usos Especiales - OU, sin embargo, el Plan de Saneamiento Físico Legal, precisa que cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media – RDM; y, **vii)** el plano perimétrico de “el predio” ha sido analizado y trabajado sobre el área de 1 305,50 m², sin embargo, revisado el asiento 00003 de la partida registral N° P03100205, se advierte una reducción del área matriz a 1 350,46 m² luego de la última independización registrada, no siendo concordante con el área indicada en el plano perimétrico y memoria descriptiva del área remanente presentada. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado en la misma fecha de su emisión, esto es, 17 de noviembre de 2021, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE a “SEDAPAL” conforme consta en el cargo de recepción (fojas 27 y 28); 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 1 de diciembre de 2021.

11. Que, mediante Carta N° 1825-2021-EPS presentada el 2 de diciembre del 2021 [S.I. N° 31229-2021 (fojas 29 al 46)], “SEDAPAL” pretende subsanar las observaciones indicadas en el noveno considerando de la presente resolución, adjuntando para dicho efecto un nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal, informe técnico legal; copia de la partida registral N° P03100205, así como planos y memorias descriptivas de “el predio” a independizar y el área remanente; sin embargo, la documentación ha sido presentada fuera del plazo otorgado, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, por ser mandato legal de orden público y obligatorio cumplimiento, declarando inadmisibles la presente solicitud de transferencia y disponer el archivo del expediente administrativo una vez quede consentida la presente resolución, de conformidad con el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

12. Que, sin perjuicio de lo señalado en el considerando precedente, “SEDAPAL” puede volver a presentar su requerimiento, teniendo en cuenta los requisitos exigidos en la normativa vigente y lo señalado en el Informe Preliminar N° 01525-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2022 (fojas 47 al 50). Asimismo, si bien mediante Carta N° 906-2023-EPS presentada el 7 de julio de 2023 [S.I. N° 17612-2023 (fojas 60 al 66)], “SEDAPAL” adjunta documentación técnica consistente en planos y memoria descriptiva del predio matriz y área remanente, la misma no ha sido objeto de evaluación por ser considerada extemporánea.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, Decreto Legislativo N° 1280, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 1180-2023/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre 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).

Regístrese, y comuníquese.

POI 18.1.2.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI