



RESOLUCIÓN N° 1107-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 200-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por el Jefe del 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 372.00 m² que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 43371991 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 170637 (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° 265-2023-ESPS presentado el 23 de febrero de 2023 [S.I. N° 04610-2023 (foja 2)], la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA**, representado por la entonces Jefa del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres (e), Carolina Ñiquen Torres (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la estructura sanitaria denominado Pozo Sustituto PS-646, correspondiente al proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado en los Sectores del 400 al 425 en el distrito de San Juan de 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”).

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

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 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” 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, para el caso concreto, mediante Oficio N° 00947-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo de 2023 (foja 65), 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° 43371991 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° 2023-00687226, 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, 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° 002813-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2023 (foja 76), notificado el 23 de junio de 2023, según consta del acuse de recibo (foja 80), se hace de conocimiento de la Municipalidad Distrital de Lurigancho (Chosica), 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° 00413-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2023 (fojas 68 al 74), 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° 004509-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre de 2023 [en adelante “el Oficio” (foja 83)], siendo las siguientes: i) en el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante PSFL), se precisa que “el predio” recae sobre las vías públicas otorgadas en mérito a la habilitación urbana inscrita en el asiento B00006 de la partida registral n°43371991, sin embargo de la revisión del visor SUNARP, se advierte que “el predio” recaería parcialmente sobre la citada partida, y

totalmente sobre la partida registral n° 07025573, siendo necesario se aclare al respecto. Al respecto, revisadas las referencias gráficas del título archivado que dieron mérito a dicha habilitación urbana y el plano diagnóstico, se advierte que el área materia de solicitud recaería mínimamente sobre el ámbito de la partida registral n° 43371991, en tanto que el área predominante, materia de solicitud, recaería sobre la partida registral n° 07025573 de titularidad de terceros, debiendo tenerse en cuenta que esta Superintendencia, solo es competente para transferir predios estatales, de conformidad con el artículo 41° del "Decreto Legislativo n° 1192", por lo que, de corresponder, deberá evaluarse el redimensionamiento del área solicitada; **ii)** teniendo en cuenta la existencia de varias independizaciones anotadas sobre la partida registral n° 43371991, es preciso presentar el Certificado de Búsqueda Catastral de "el predio", conforme lo establecido por el ítem ii) del literal b) del numeral 5.4.3 de "la Directiva"; **iii)** en el Informe de Inspección Técnica se indica como distrito San Juan de Lurigancho; sin embargo, toda la demás documentación técnica sustentatoria (PSFL, planos, memoria y otros) precisan como distrito Lurigancho; **iv)** de la revisión de la partida registral n° 43371991, se encuentra el título pendiente n° 2022-03353367 sobre inscripción de habilitación urbana, respecto del cual, a la fecha se encuentra vigente su asiento de presentación únicamente con fines de anotarse la eventual interposición de la demanda contencioso administrativa contra lo resuelto por el Tribunal Registral mediante Resolución n° 3259-2023-SUNARP-TR del 31.07.2023 que declara IMPROCEDENTE el segundo recurso de apelación interpuesto respecto del título, por lo cual, de acuerdo a lo previsto por el artículo 18° de la Ley n° 27254 – Ley que regula el Procedimiento Contencioso Administrativo, siendo necesario un pronunciamiento al respecto. 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 el 04 de octubre de 2023, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE a "SEDAPAL" conforme consta en el cargo de recepción (foja 84); 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 18 de octubre de 2023.**

11. 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 85); 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", 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° 1207-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 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