



RESOLUCIÓN N° 1125-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 694-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CHANCAY S.A.C. - EMAPA CHANCAY S.A.C.**, representado por su Gerente General, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto de un área de 38,55 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por el Instituto Nacional de Investigaciones Agrarias – INIA, en la partida registral N° 13887850 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, Zona Registral N° IX– Sede Lima - con CUS Matriz N° 107002 (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 el Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Carta N° 124-2023-EMAPA CHANCAY SAC/GG presentada el 26 de junio de 2023 [S.I. N° 16454-2023 (fojas 1-2)], la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Chancay S.A.C. - EMAPA CHANCAY S.A.C., representada por su Gerente General, Annie B. López Yamunaque (en adelante, "EMAPA CHANCAY S.A.C."), solicitó la independización y transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo

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

N° 1192, requerido para la estructura ya ejecutada, correspondiente al proyecto: "Captación por Filtración, parte de la U.C. 011895 – SECTOR JESÚS DEL VALLE".

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, evaluada la documentación presentada por "EMAPA CHANCAY S.A.C.", se emitió el Informe Preliminar N° 00855-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2023 (fojas 6 al 12) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud de ingreso citada en el segundo considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a "EMAPA CHANCAY S.A.C." a través del Oficio N° 04179-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre de 2023 [en adelante "el Oficio" (fojas 13 y 14)], siendo las siguientes: i) no presenta Plan de Saneamiento físico legal, informe de inspección técnica, fotografías de "el predio", ni su archivo en formato vectorial (DWG o SHP); por lo que corresponde a su representada, ceñirse a lo desarrollado en el numeral 5.4 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", la cual enumera el contenido y la documentación que debe contener la solicitud de transferencia predial en el marco del "Decreto Legislativo N° 1192"; ii) "EMAPA CHANCAY S.A.C.", mediante Carta 124-2023-EMAPA CHANCAY SAC/GG, solicita la independización y transferencia de un área de 38,55 m², señalando que forma parte del ámbito mayor inscrito a favor del Estado representado por el Instituto Nacional de Investigaciones Agrarias – INIA en la Partida N° 13887850 del registro de predios de la Oficina Registral de Huaral; sin embargo, de la consulta

realizada en el Geocatastro SBN y el Visor Geográfico Web de SUNARP, se verifica que “el predio” recae sobre el ámbito inscrito en la Partida N° 20001817 de la Oficina Registral de Huaral (con CUS 30016), de propiedad del Instituto Nacional de Innovación Agraria – INIA, y no sobre la Partida 13887850 de propiedad del Estado, que se ubica en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima de la Oficina Registral de Lima, locación distinta a la de “el predio”, por lo que se solicitó la aclaración sobre qué partida recaería el predio materia de solicitud; **iii)** no se advierte pronunciamiento respecto a la consulta en los diferentes visores geoespaciales de las entidades públicas; por lo que, al realizar la evaluación técnica, se verifica en el visor de mapas de SICAR, superposición parcial con la U.C. N° 011895, de condición Catastrada, a nombre el Instituto Nacional de Investigación agraria – INIA; y, **iv)** los colindantes señalados en los documentos técnicos presentados (plano y memoria), no concuerdan con la situación registral. 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.

8. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha 03 de octubre de 2023 en el domicilio señalado por “EMAPA CHANCAY S.A.C.”, según consta del sello del cargo de notificación que obra a fojas 13, razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° del “TUO de 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.

9. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “EMAPA CHANCAY S.A.C.” 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 15); razón por la cual, 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 N° 001-2021/SBN” y disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio que “EMAPA CHANCAY S.A.C.” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia. Asimismo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la comunicación³ al Instituto Nacional de Investigaciones Agrarias – INIA, en su calidad de titular de “el predio”, sobre el procedimiento de transferencia predial para la ejecución de proyecto de interés nacional.

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”, “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 1234-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 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 MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CHANCAY S.A.C. - EMAPA CHANCAY S.A.C.**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

² En el caso que la solicitud no se adecó 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 Segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la Directiva N° 001-2021/SBN, aprobada por la Resolución N° 0060-2021/SBN.

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