



RESOLUCIÓN N° 1146-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 484-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA-SEDAPAL**, 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 AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto de un área de 84,00 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 07078284 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima, asignado con CUS N° 170384 (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° 899-2022-ESPS, presentada el 13 de mayo de 2022 [S.I. N° 12760-2022 (fojas 1-2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, representada por la entonces Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás 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 Pozo Sustituto PS-630 – Margesí 500, correspondiente al proyecto: "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, 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, 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° 01617-2022/SBN-DGPRES-DDI de 16 de mayo de 2022 (foja 112), 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° 07078284 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 D00006 de la referida partida, en mérito al título N° 2022-01417107, presentado el 17 de mayo de 2022, por lo que, a la fecha no se encuentra vigente por haber caducado de pleno derecho; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva.

8. Que, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, mediante Oficio n° 02086-2022/SBN-DGPE-DDI del 21 de junio de 2022 (foja 127), notificado el 7 y 11 de julio de 2022 (fojas 132 y 133), se hace de conocimiento como administrador de “el predio” a la Municipalidad Metropolitana de Lima, con copia a la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, que “SEDAPAL” ha solicitado la independización y 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, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N° 00678-2022/SBN-DGPE-DDI del 6 de junio de 2022 (fojas 117 al 126) 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 “SEDAPAL” a través del Oficio N° 02348-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio de 2022 [en adelante “el Oficio 1” (foja 135)], siendo el siguiente: **i)** revisada la documentación presentada por el administrado, se hace de conocimiento que, si bien señala en el Plan de Saneamiento Físico Legal que “el predio” es de dominio público, por ubicarse sobre la berma central de la Av. Malecón Checa procedente de la Parcelación Rústica Campoy Segunda Etapa, cuyas obras fueron recepcionadas mediante la Licencia N° 2812 del 31 de diciembre de 1969, también es cierto que de la lectura de la Partida Registral N° 07078284 se advierte que la titularidad registral de “el predio” recae sobre la empresa Agrícola e Inmobiliaria Campoy S.A.; por lo que, deberá aclarar y/o sustentar que la citada parcelación rústica es equivalente al procedimiento denominado habilitación urbana; y de ser el caso, anexar los requisitos descritos en el numeral 5.7) del artículo 5° de “la Directiva N° 001-2021/SBN” (resolución y plano que aprueba la habilitación urbana), debiendo señalar cual es el marco legal vigente que le otorga al Estado la titularidad del área materia de solicitud. 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.

10. Que, habiendo tomado conocimiento “SEDAPAL” del contenido de “el Oficio 1”, tal como se acredita con la presentación de la Carta N° 1391-2022-ESPS el 1 de agosto de 2022 [S.I. N° 20113-2022 (foja 137)], mediante la cual, solicita ampliación de plazo, a efectos de subsanar la observación advertida en el citado oficio, se tiene por bien notificado, de conformidad al numeral 27.2³ del artículo 27° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, el “TUO de la Ley N° 27444”).

11. Que, en atención a lo solicitado, mediante Oficio n° 02658-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2023 [en adelante, “el Oficio 2” (foja 139)], esta Subdirección amplía el plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de la solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”;

12. Que, en el caso en concreto, “el Oficio 2” fue notificado el 16 de junio de 2023, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE a “SEDAPAL”, conforme al cargo de recepción (foja 139); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley N° 27444”; asimismo, cabe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 4 de julio de 2023.

13. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo excepcional otorgado mediante “el Oficio 2”, “SEDAPAL” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de la observación realizada en “el Oficio 1”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia (foja 140); razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento de 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”, “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 1243-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2023.

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.

³ Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

(...)

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin de que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

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).

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