

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1153-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 221-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el administrado, **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA**, representado por la entonces 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 del área de 803.17 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito La Perla, provincia Constitucional del Callao; inscrito en la partida registral N° 07003482 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 180791 (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, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Carta N° 244-2023-ESPS (S.I. 04989-2023), presentado el 28 de febrero de 2023 (foja 2), el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA -SEDAPAL** (en adelante, “SEDAPAL”), representado por la entonces Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Ñiquen Torres, solicitó la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al 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°

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

1192”), con la finalidad de destinarlo para la ejecución del proyecto denominado “**Infraestructura R-5 (Reservorio N°23) AF:600244 / 600240**”. Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plan de Saneamiento Físico y Legal (fojas 3 a la 08); **b)** informe de inspección técnica (fojas 17 al 19); **c)** plano perimétrico (foja 9); **d)** plano diagnóstico – ubicación y memoria descriptiva (fojas 10 al 12); **e)** copia informativa de la partida registral N° 07003482 (fojas 20 al 23); y, **f)** título archivado (fojas 23 al 31).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del “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 sector, 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, publicada 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, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, mediante Oficio N° 01051-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2023 (fojas 33), 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° 07003482 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, generándose el título N° 00772187-2023, 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, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL” se emitió el Informe Preliminar N° 00827-2023/SBN-DGPE-SDDI firmado el 18 de julio de 2023 (fojas 36 al 44), en el que se indica que si bien en la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución y en el plan de saneamiento indica el área de 157.82 m², la documentación técnica presentada corresponde a un área ascendente a 803.17 m², área que fue materia de evaluación y la que conforme lo indicado en el visto de la presente resolución ha sido considerada como “el predio”, concluyendo lo siguiente: **i)** Forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de la Perla, provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, inscrito a favor de Compañía Urbana La Perla en el Tomo 48 fojas 323 que continúa en la Partida Registral N° 07003482 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao – Zona Registral N° IX- Sede Lima; **ii)** Según Visor Web de la Sunarp, se encuentra en ámbito de la Partida N° 07002908 (antecedente de la Partida Registral 07003482) y de la Partida N° 07003050 respecto del cual no se ha podido identificar correlación con la Partida N° 07003482 por lo que podría constituir una posible duplicidad registral, situación que no se menciona en el Plan de Saneamiento Físico Legal; **iii)** respecto al área remanente, se acogen a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; **iv)** no se advierten procesos judiciales, ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con predios formalizados, concesiones mineras, predios

rurales, comunidades campesinas u nativas, restos arqueológicos prehispánicos, áreas de conservación, áreas naturales protegidas, zonas de riesgo; sin embargo, de la consulta en el visor de mapas de Osinerming se observa que sobre "el predio" cruza un tramo de alumbrado público de la empresa ENEL, situación que no fue advertida en su Plan de Saneamiento Físico Legal; **iv)** se encuentra en ámbito del lote utilizado como parque, sin embargo recae sobre propiedad inscrita a favor de Compañía Urbana La Perla, sobre la cual no se ha identificado una habilitación urbana habilitada; **v)** Según Plan de Saneamiento Físico Legal, señalan que revisado el título archivado N° 8709-2011 del 25.04.2011 el predio solicitado recae en parque, sin embargo en el mismo no obra documentación o plano que verifique que "el predio" forme parte de un aporte reglamentario (parque); **vi)** Se advierte, deficiencia entre el área señalada en su solicitud (157.82 m²) y lo indicado en su documentación técnica que describe un área de 803.17 m²; **vi)** Se señala que en el asiento D00003 de la Partida Registral N° 07003482 consta la inscripción definitiva de una afectación en uso a favor de SEDAPAL, sin embargo no precisa si es total o parcial.

9. Que, al respecto, se debe tener en consideración que en aplicación del numeral 41.1 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", se faculta a esta Superintendencia a transferir u otorgar otro derecho real respecto de: **i)** 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; y, **ii)** áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana; en ambos casos, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

10. Que, en el caso en concreto, se ha determinado de la revisión de la partida N° 07003482 de la Oficina Registral del Callao que el titular registral es la Compañía Urbana la Perla y no obra habilitación urbana inscrita, asimismo, de la revisión del título archivado N° 08709-2011 del 25.04.2011 que corresponde a la inscripción definitiva de una afectación en uso de un área de 173.95 m² no obra documentación sobre algún procedimiento de habilitación urbana ni plano en el que se evidencie aportes a favor del Estado, razón por la cual no resulta aplicable el numeral 41.1 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", al no concurrir los requisitos descritos en el numeral 5.7) del artículo 5° de la citada Directiva, para considerar que "el predio" ha sido otorgado como área de aporte reglamentario a favor del Estado en proceso de habilitación urbana.

11. Que, por lo antes expuesto, siendo que el propietario de "el predio" es un privado y, además, no se ha acreditado la existencia de un proceso de habilitación urbana, que prevé la entrega de áreas para el uso o servicio público a favor del estado (como parque), a través de la presentación de la respectiva resolución y plano que apruebe dicha habilitación, esta superintendencia no es competente para aprobar la transferencia de "el predio", de conformidad con la Vigésimo Segunda Disposición Complementaria Final del "Decreto Legislativo N° 1192"², en consecuencia, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada por "SEDAPAL", disponiéndose el archivo del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el "Decreto Legislativo N° 1192", "TUO de la Ley N° 29151", "el Reglamento", "Directiva N° 001-2021/SBN", "TUO de la Ley N° 27444", Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 1250-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la **IMPROCEDENCIA** 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**, por los

² "Vigésimo Segunda. - Áreas o Infraestructura de Uso Público Tratándose de áreas o infraestructuras de uso público tales como vías, avenidas, calles, parques, carreteras, vías férreas, caminos, veredas, plazas públicas, entre otras, las entidades titulares de los proyectos de inversión, en su calidad de Sujeto Activo y/o Beneficiario, asumirán la administración de éstas, para los fines del proyecto, siempre que se encuentren dentro del polígono del proyecto de inversión respectivo, debidamente delimitado en el plano aprobado por el titular del mismo. Para ello, bastará que el Sujeto Activo y/o Beneficiario comunique por escrito a la entidad pública competente que venía ejerciendo la administración de dicha área o infraestructura, adjuntando el/los plano/s correspondiente/s.

En caso dichas áreas se encuentren dentro de un área mayor de propiedad de un particular, el Sujeto Activo o Beneficiario, gestionará ante la autoridad competente, el documento que acredite la condición de uso público el cual formará parte del expediente técnico legal.

Para obtener la titularidad del inmueble, se seguirá con el proceso regulado en los Títulos III o IV; para ello, con fines de tasación predomina el uso o condición actual del inmueble. El Sujeto Activo excluye del expediente técnico legal cualquier tipo de edificaciones y/o plantaciones existentes sobre el mismo, realizada por una entidad pública.

(...)" (el subrayado es nuestro)

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

P.O.I. 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