

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1206-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 1 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 045-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada 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.º 1192** respecto del área de **204,11 m²**, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º 11059993 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 178243 (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley n.º 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 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 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución n.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Carta n.º 1931-2022-ESPS, presentada el 27 de diciembre de 2022 [S.I. n.º 34866-2022 (fojas 2 y 3)], 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 Tomas Gonzales (en adelante, “SEDAPAL”) solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º del

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

Decreto Legislativo n.º 1192, requerida para la estructura sanitaria del Activo n.º 600073 – 600074, que forma parte del proyecto denominado: “REGULARIZACIÓN DEL SANEAMIENTO FÍSICO Y LEGAL DE LOS ACTIVOS DE SEDAPAL”.

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del Decreto Legislativo n.º 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.º 1366 y Decreto Legislativo n.º 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo n.º 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.º 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192”, aprobada mediante la Resolución n.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021 (en adelante, “Directiva n.º 001-2021/SBN”).

5. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva n.º 001-2021/SBN”, las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se 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 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.º 00297-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero del 2023 (foja 95), 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.º 11059993 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del “Decreto Legislativo n.º 1192”, la cual obra inscrita en el Asiento D00005 de la partida en mención.

8. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar n.º 00056-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2023 (fojas 87 al 92), advirtiéndose observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el segundo considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a “SEDAPAL” mediante Oficio n.º 00284-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 156)], siendo las siguientes: i) el título archivado presentado no corresponde a la inscripción de la habilitación urbana denominada Urbanización Santa Isabel, por lo que no fue posible corroborar la existencia de la resolución y plano de replanteo de la referida urbanización que permita

determinar la condición de “el predio”; **ii**) no se presentó plano perimétrico y de ubicación de “el predio”; y, **iii**) no presenta archivo digital en formato vectorial (shp o dwg) de “el predio”. En ese sentido, se le 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.

9. Que, habiendo tomado conocimiento, “SEDAPAL”, del contenido de “el Oficio”, tal como se acredita con la presentación de la Carta n.° 126-2023-ESPS, presentado el 25 de enero de 2023 [S.I. n.° 01757-2023 (fojas 98 y 99)], mediante la cual pretende subsanar las observaciones advertidas en el “Oficio”; por lo que 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”).

10. Que, por su parte, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, mediante Oficio N° 01465-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2023 (foja 102), notificado el 27 de marzo de 2023 (foja 106), se hace de conocimiento como administrador de “el predio”, a la Municipalidad Distrital de Carabaylo que, “SEDAPAL” ha solicitado la transferencia del mismo, 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.

11. Que, evaluados los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante Informe Preliminar n.° 01057-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 5 de septiembre de 2023 (fojas 107 y 108), se concluyó lo siguiente: **i**) respecto al título archivado, “SEDAPAL” señala remitir copia de la resolución que aprueba la habilitación urbana, pero no lo adjunta; además, precisa que no ha encontrado planos ni información técnica en los títulos archivados; sin embargo, determina que de acuerdo al levantamiento topográfico y plano diagnóstico adjunto en la solicitud de ingreso inicial, “el predio” se encuentra en área de parques (parque La Vicuña); **ii**) se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización, que sustenta el Plan de Saneamiento Físico y Legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado, no advirtiéndose observaciones técnicas; y, **iii**) “SEDAPAL” señala presentar el archivo digital en formato vectorial (shp o dwg) del plano perimétrico de “el predio”; sin embargo, en el Sistema de Gestión Documental - SGD no se evidencia el archivo señalado. En ese sentido, de la evaluación técnico legal efectuada, se ha determinado que, “SEDAPAL” ha omitido adjuntar los documentos que sustentan lo señalado en los puntos 1 y 3 de la Carta N° 126-2023-ESPS presentado el 25 de enero de 2023; por lo que se tiene por no subsanadas las observaciones advertidas en “el Oficio”.

12. Que, en atención a lo expuesto, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, y, en consecuencia, declarar inadmisibile la presente solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva n.° 001-2021/SBN”; sin perjuicio de 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.° 29151”, “el Reglamento”, “TUO de la Ley 27444”, “Directiva n.° 001-2021/SBN”, Resolución n.° 0066-2022/SBN, Resolución n.° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal n° 1305-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

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