

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1215-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente n° 035-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por la Jefa Equipo 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 **1 141,20 m²**, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral n° 12175571 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS Matriz n° 41656 (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° 1921-2022-ESPS del 23 de diciembre de 2022, presentada el 26 de diciembre de 2022 [S.I. n° 34779-2022 (foja 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por la entonces Jefa del Equipo Saneamiento de Propiedades y

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

Servidumbres, Edith Fany Tomas Gonzales (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo n° 1192, requerido para el proyecto denominado: “Ampliación de los sistemas de agua potable y alcantarillado de los sectores 219, 366, 367, 389, 390, 391, 392 y 393 – Piedras Gordas, en los distritos de Puente Piedra y Ancón de la provincia de Lima y departamento de Lima”.

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” 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, el numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo n° 1192” dispone que esta Superintendencia debe solicitar la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia del inmueble a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”) en la partida registral correspondiente. Al respecto, en el asiento D0007² de la partida registral n° 12175571 consta la anotación preventiva del procedimiento de transferencia de “el predio”, la cual a la fecha no se encuentra vigente; 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 su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, mediante Oficio n° 01550-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 31 de marzo de 2023 (foja 33) notificado en la misma fecha (foja 34), se hace de conocimiento a la Municipalidad Metropolitana de

² Anotación preventiva solicitada en el procedimiento de transferencia de “el predio” seguido en el Exp. n° 681-2022/SBNSDDI.

Lima, como administradora de “el predio”³, 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° 00175-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2023 (fojas 24 al 31) y se efectuó la evaluación legal, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta; por lo que, se emitió el Oficio n° 01544-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2023 [en adelante, “el Oficio” (foja 32)], el cual contiene las siguientes observaciones: **i)** de la consulta realizada en el aplicativo de Procesos Judiciales que obra en esta Superintendencia, se advierte que “el predio” se superpone en su totalidad con el proceso judicial con Legajo n° 140-2014, donde la SBN demanda al señor Marcos Tueros Vergara, por falsedad ideológica, en estado NO CONCLUIDO, y en el ámbito del proceso judicial con Legajo n° 284-2017, en estado NO ESPECIFICADO; situaciones que no fueron advertidas en el plan de saneamiento físico legal; **ii)** revisado el asiento F0001 de la partida registral n° 12175571, se advierte que consta inscrita la transferencia en administración del predios matriz a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima para que sea destinado a Parque Zonal, en mérito a la Resolución n° 105-2010/SBNGO-JAD del 6 de julio de 2010; situación que no fue advertida en el plan de saneamiento físico legal; y, **iii)** se advierte discrepancia entre el área de “el predio” señalada en el plano perimétrico (1 141,20 m²) y la memoria descriptiva (1 151,35 m²). Asimismo, existe discrepancia en el área del remanente señalada en el plano perimétrico (1 218 723,50 m²) y la memoria descriptiva (1 219 875,85 m²). 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”⁴

10. Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 4 de abril de 2023 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE a “SEDAPAL”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 32); 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 20 de abril de 2023; habiendo “SEDAPAL”, dentro del plazo otorgado, remitido la Carta n° 503-2023-ESPS y demás documentos, presentados el 13 de abril de 2023 [S.I. N° 08974-2023 (fojas 36 al 46)], a fin de subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio”.

11. Que, evaluados los documentos presentados por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar n° 00555-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de mayo de 2023 (fojas 47 y 48) y el Informe Técnico Legal n° 1308-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2023, en los cuales, se determinó lo siguiente: **i)** “SEDAPAL” no cumple con pronunciarse respecto de los procesos judiciales advertidos por esta Superintendencia, conforme lo establece el literal c) del numeral 5.4.3 de “la Directiva n° 001-2021/SBN”; **ii)** “SEDAPAL” cumple con presentar nuevo Plan de Saneamiento físico legal, señalando en el literal d) del numeral IV.1.2, sobre la inscripción de transferencia en administración del predio matriz a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima; y, **iii)** cumple con presentar nueva documentación técnica (plano y memoria descriptiva) de “el predio”, en donde se corrige la discrepancia de su área y el remanente; en ese sentido, queda demostrado que “SEDAPAL” no ha cumplido con subsanar en su integridad las observaciones formuladas en “el Oficio”.

³ En el asiento F0001 de la partida registral n° 12175571 del Registro de Predios de Lima consta inscrita la Resolución n° 105-2010/SBNGO-JAD del 6/7/2010, que dispone aprobar la transferencia en administración a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima para que sea destinado a Parque Zonal.

⁴ 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 inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda.

12. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que, “SEDAPAL” no ha cumplido con subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio”, debiendo, por tanto, hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, en consecuencia, declarar inadmisibles las solicitudes de Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado, en mérito al “Decreto Legislativo n° 1192” y disponer el archivo del expediente una vez quede consentida la presente resolución de conformidad con 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”, “TUO de la Ley n° 27444”, “TUO de la Ley n° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva n° 001-2021/SBN”, Resolución n° 0066-2022/SBN, Resolución n° 0122-2023/SBN-GG e Informe Técnico Legal n° 1308-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre 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 el **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

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI