



RESOLUCIÓN N° 1239-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 229-2023/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° 1192**, respecto de un área de 32,08 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal –COFOPRI), en la partida registral N° P03146123 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima, asignado con CUS N° 179849 (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° 307-2023-ESPS, presentada el 1 de marzo de 2023 [S.I. N° 05044-2023 (foja 1 al 50)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, representada por la entonces Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres (e), Carolina Ñiquen Torres (en adelante, "SEDAPAL"), solicitó la independización y transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la estructura sanitaria

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

denominada CD-206 Área 2, correspondiente al proyecto denominado “Saneamiento físico legal de las estaciones de bombeo de aguas residuales – EBARs” (en adelante, “el proyecto”).

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° 01058-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de marzo del 2023 (foja 52), 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° P03146123 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”, generándose el Título N° 2023-00772367, 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, 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° 03122-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de julio de 2023 (foja 62), notificado el 14 de julio de 2023 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE (foja 63), se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI 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.

9. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N° 00475-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2023 (fojas 54 al 61) y se efectuó la evaluación legal, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud de ingreso citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a “SEDAPAL” a través del Oficio N° 03553-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2023 [en adelante “el Oficio” (foja 64)], siendo las siguientes: **i)** en el Plan de Saneamiento físico legal, se indica que “el predio” tiene un área de 31,83 m²; sin embargo, en la documentación técnica adjunta (plano perimétrico, plano diagnóstico, memoria descriptiva, informe de inspección técnica) figura que tiene un área de 32,08 m²; **ii)** revisado el visor SIGDA del Ministerio de Cultura, se visualiza superposición parcial con Zona Arqueológica Monumental Pachacamac – Sector 2 y con Paisaje Cultural “El Oráculo de Pachacamac y El Valle Bajo del Río Lurín”, situación que no ha sido identificada en el Plan de Saneamiento físico legal; **iii)** revisado el visor SUNARP y el Geocatastro administrado por esta Superintendencia, se visualiza superposición total con la partida registral N° 42200018, con CUS vigente N° 26923, correspondiente al predio denominado Zona Arqueológica Pachacamac que viene de la ficha registral N° 81836, inmatriculado a favor del Estado, según Resolución n° 740-83-ED de fecha 4 de julio de 1983, expedida por el Ministerio de Educación, la misma que no tiene correlación con la partida registral N° P03146123; por lo que, no es posible descartar que se trate de una duplicidad registral; **iv)** en el Plan de Saneamiento físico legal se indica que “el predio” se encontraría inmerso dentro de la partida registral N° P03146123, según lo dispuesto en el título Archivado N° 03027781 del 25.0.1998 del Registro de Predios de Lima; sin embargo, dicho título archivado corresponde a un predio colindante que se encuentra inscrito en la partida registral N° P03155389; por lo tanto, es necesaria la presentación del título archivado que corresponde a la partida registral N° P03146123, a fin de determinar la condición de “el predio”; **v)** en el asiento 00024 de la partida registral N° P03146123 consta inscrita la Reserva de Áreas para Vías solicitada por la Municipalidad Metropolitana de Lima, y en el asiento 000025, se encuentra la anotación de Sentencia respecto de la demanda interpuesta en contra de la Comunidad Campesina de Llanavilla, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; situaciones no descritas en el Plan de Saneamiento físico legal; y, **vi)** la memoria descriptiva presentada no se encuentra suscrita por verificador catastral, contraviniendo lo dispuesto en el ítem v. del literal d) del sub numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”. 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”, tal como se acredita con la presentación de la Carta N° 1192-2023-ESPS ingresado el 22 de agosto de 2023 [S.I. N° 22697-2023 (fojas 66 al 75)] mediante el cual pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, adjuntando para tal efecto, documentación complementaria, se tiene por bien notificado³, de conformidad con el numeral 27.2 3 del artículo 27° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).

11. Que, evaluados los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 01236-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2023 (fojas 76 al 78) y el Informe Técnico Legal N° 1340-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre del 2023, se determinó lo siguiente: **i)** respecto a la discrepancia del área de “el predio”, se advierte que “SEDAPAL” ha presentado un nuevo Plan de Saneamiento físico legal, mediante el cual aclara que este tiene un área de 32,08 m², lo cual guarda correlación con la documentación técnica presentada inicialmente; **ii)** respecto a la superposición advertida en el visor SIGDA del Ministerio de Cultura, se tiene que “SEDAPAL” se ha allanado a la misma, y en el punto IV.1.1. literal I) del nuevo Plan de Saneamiento físico legal, indica que “el predio” se visualiza sobre la Zona Arqueológica Monumental Pachacamac, inmatriculado a favor del Estado, según Res. N° 740-83-ED del 4.07.1983, y con Paisaje Cultural “El Oráculo de Pachacamac y El Valle

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.

Bajo del Río Lurín”; situaciones que constituyen cargas en conformidad con el literal c) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; **iii)** respecto a la superposición total de “el predio” con la partida registral N° 42200018 con CUS vigente N° 26923, correspondiente al predio denominado Zona Arqueológica Pachacamac, que figura en el visor SUNARP y el Geocatastro administrado por esta Superintendencia, se tiene que “SEDAPAL” ha señalado que el Certificado de Búsqueda Catastral de Publicidad N° 5501360 de fecha 09.09.2022 no advierte tal superposición. No obstante, en relación a ello, se debe tener en cuenta que, el administrado ha confirmado que “el predio” se visualiza sobre la Zona Arqueológica Monumental Pachacamac que se encuentra inmatriculada a favor del Estado en mérito a la Res. N° 740-83-ED del 4.07.1983 y, siendo que el acto de inmatriculación indicado corresponde al asiento 1-c) de la ficha registral N° 81836 que continua en la partida registral N° 42200018, lo manifestado por “SEDAPAL” resulta contradictorio. Asimismo, en el numeral 2.4 del referido Certificado de Búsqueda Catastral, se señala que el predio en consulta se visualiza sobre la Zona Arqueológica Monumental Pachacamac – Sector 2. En tal sentido, al no haberse realizado mayor análisis, no es posible descartar la existencia de duplicidad registral entre las partidas N° P03146123 y N° 42200018 (CUS N° 26923); por lo que, se tiene por no subsanado tal extremo; **iv)** con relación al título archivado N° 03027781 del 25.09.1998 presentado, “SEDAPAL” ha indicado que este corresponde a la partida N° P03155389 y que, a su vez, guarda relación con la partida N° P03146123, puesto que en ese título se corrobora que mediante Resolución de Gerencia de Titulación N° 168-98-COFOPRI/GT de fecha 14.08.1998, se aprueba la inscripción del plano de trazado y lotización correspondiente al Asentamiento Humano Julio C. Tello con un área total de 550 326,33 m², destinando un área de 163 942,41 m² para área de circulación, donde se encuentra el predio materia de análisis. No obstante, corresponde indicar que “el predio” se encuentra ubicado dentro del ámbito de la partida N° P03146123, correspondiente al predio matriz denominado Parcela Predio del Estado Parcela 3 VMT, el mismo que no tiene vinculación con el proceso de formalización de la lotización señalada por “SEDAPAL”; por lo que, se tiene por no subsanado tal extremo; **v)** respecto de la Reserva de Áreas para Vías registrada en el asiento 00024 y la anotación de Sentencia registrada en el asiento 000025 de la partida registral N° P03146123, en el punto IV.1.1. literal k) de nuevo Plan de Saneamiento físico legal, constan descritas dichas situaciones, precisándose que no afectan a “el predio”; y, **vi)** cumplen con presentar la memoria descriptiva suscrita por verificador catastral. En ese sentido, “SEDAPAL” no ha cumplido con subsanar en su integridad las observaciones formuladas mediante “el Oficio”, subsistiendo las observaciones detalladas en los ítems iii) y iv).

12. Que, por lo antes expuesto, siendo que “SEDAPAL” no subsana la totalidad de las observaciones señaladas en “el Oficio”, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, en consecuencia, se declare inadmisibles la presente solicitud, en mérito del numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, debiendo 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.

13. 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 N° 1340-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre del 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 **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