



RESOLUCIÓN N° 1306-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente n° 658-2022/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 del área de 25,21 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n° 07059328 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 172008 (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° 1239-2022-ESPS, presentada el 28 de junio de 2022 [S.I. n° 17069-2022 (foja 1)], 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: Acceso 3 de la Cisterna Proyectada 01 (CP-01 acceso 3) que forma parte del 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

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.

distritos de Puente Piedra y Ancón de la provincia de Lima y departamento de Lima” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual, adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan de Saneamiento físico Legal (fojas 2 al 7); **b)** plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva de “el predio” (fojas 8 al 10); **c)** informe de inspección técnica acompañado de una vista fotográfica (foja 11); **d)** certificado de búsqueda catastral con publicidad n° 2022-2043635 expedido el 26 de abril de 2022 (fojas 12 al 15); y, **e)** certificado literal de la partida registral n° 07059328 (fojas 16 al 51).

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, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución n° 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (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° 02232-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio de 2022 (fojas 52 y 53), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”), en la partida registral n° 07059328 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 D00076 de la partida en mención, que actualmente no se encuentra vigente por haber caducado de pleno derecho; no obstante, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

8. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar n° 00884-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2022 (fojas 57 al 64), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal, en la partida registral n° 07059328 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** revisado el

visor SUNARP, se superpone sobre el ámbito de las partidas registrales nros. 07059328 y 49042955; por lo cual, existe duplicidad registral entre dichas partidas, situación que ha sido advertida en Plan de saneamiento físico legal (en adelante PSFL); **iii)** de acuerdo a lo descrito en el PSFL, cuenta con zonificación asignada como: CZ – Comercio Zonal, conforme el Plano de Zonificación de los usos del suelo aprobado mediante Ordenanza n° 1115-MML del 13.12.07, asimismo, no presenta ocupaciones, edificaciones ni posesionarios; **iv)** según lo indicado en el PSFL recae sobre un área de vía, lo cual guarda relación con la fotografía inserta en el informe de inspección técnica presentado de fecha 13.12.2022 en el cual se aprecia una vía; **v)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con predios formalizados por COFOPRI, concesiones mineras, predios rurales, concesiones forestales o reservas, áreas naturales protegidas, líneas de tendido eléctrico, restos arqueológicos, cuerpos de agua o quebradas catastrados, ni vías; **vi)** 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; **vii)** respecto al área remanente, se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP.

9. Que, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, mediante el Oficio n° 02503-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2022 (foja 65), notificado con fecha 21 de noviembre de 2022 (foja 71), se hace de conocimiento como administrador de “el predio” a la Municipalidad Metropolitana de Lima (con copia a la Municipalidad Distrital de Puente Piedra) 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.

10. Que, mediante el Memorándum n° 03346-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 2 de agosto de 2022 (foja 74), la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal (en adelante “SDAPE”), comunicó a esta Subdirección que mediante la Carta n° 1261-2022-ESPS presentada el 4 de julio de 2022 [S.I. n° 17500-2022], “SEDAPAL” también solicitó respecto de “el predio” la constitución del derecho de servidumbre en el marco del Decreto Legislativo n.° 1192, habiéndose aperturado el Expediente n° 735-2022/SBNSDAPE para su respectivo trámite; motivo por el cual, dicha Subdirección solicitó a “SEDAPAL” aclare su solicitud.

11. Que, mediante Memorándum n° 03753-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 de agosto de 2022 (foja 76), la SDAPE comunicó a esta Subdirección que mediante la Carta n° 1443-2022-ESPS presentada el 18 de agosto de 2022 (S.I. n° 21794-2022), “SEDAPAL” señaló que, si bien mediante Carta n° 1239-2022-ESPS solicitó la transferencia de “el predio”, posteriormente, mediante Carta n° 1261-2022-ESPS presentada el 4 de julio de 2022 (S.I. n° 17500-2022) modificó su petitorio a constitución del derecho de servidumbre en el marco del Decreto Legislativo n° 1192.

12. Que, en atención a lo descrito en el considerando precedente, entorno a que “SEDAPAL” modificó la presente solicitud de transferencia a una de constitución de derecho de servidumbre en el marco del Decreto Legislativo n° 1192, es preciso señalar que, conforme a lo dispuesto en el numeral 5.2.2 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”², es la SDAPE, la unidad responsable de su tramitación, por lo cual, no corresponde a esta Subdirección continuar con el trámite del presente procedimiento, debiendo declararse la improcedencia de la solicitud presentada, y disponerse el archivo del presente expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, sin perjuicio de lo señalado en el considerando precedente, se deja constancia que revisado el Sistema de Gestión Documental – SGD respecto de los actuados que forman parte del Expediente n° 735-2022/SBNSDAPE, se advierte que mediante Resolución n° 1012-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de noviembre de 2022, la SDAPE declaró la inadmisibilidad de la solicitud presentada en dicho procedimiento,

² El numeral 5.2.2 del artículo 5 de la de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, establece que: “La transferencia de propiedad y el otorgamiento de otros derechos reales sobre predios e inmuebles estatales requeridos en el marco de lo dispuesto en el artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo n° 1192 y la presente Directiva, se tramitan vía los procedimientos y unidades de organización de la SBN siguientes: (...) 5.2.2. Otorgamiento de servidumbre, afectación en uso u otros derechos reales que no impliquen transferencia de propiedad, a cargo de la SDAPE”.

habiendo quedado firme tal pronunciamiento, conforme lo señalado en la Constancia n° 00359-2022/SBN-GG-UTD del 15 de diciembre de 2022.

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”, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 1402-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre 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 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, y comuníquese.
POI 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI