



RESOLUCIÓN N° 0088-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente n° 1057-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representada por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades, 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 9,89 m² ubicada en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n° 07024108 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, asignado con CUS n° 187066 (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 Oficio n° 1267-2023-EPS, presentado el 21 de setiembre de 2023 [S.I. n° 25817-2023 (foja 1)], la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA**, representada por el entonces Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres (e), Javier Gonzáles Huamán (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo n° 1192, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “*Construcción de Pozo de Monitoreo; en el (la) Sector Hidráulico B, distrito Lurín, distrito Pachacamac y distrito de Cieneguilla, provincia Lima, departamento de Lima*”, (en adelante “el proyecto”).

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: ley n.° 30047, ley n.° 30230, decreto legislativo n.° 1358 y decreto legislativo n.° 1439.

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, publicado 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 (en adelante “PSFL”), 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° 04499-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2023 (foja 23), 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° 07024108 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 D00001 de la partida en mención (foja 25), 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, evaluados los documentos presentados por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar n° 01452-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2023 (fojas 28 al 35) el cual concluyó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima y forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor de los señores Sabino, Simón, Florentino, Rómulo y Juan Malásquez Ávalos, en la partida registral n° 07024108 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** según el certificado de búsqueda catastral (publicidad n° 2023-5156186), realizado sobre el área solicitada, recae totalmente sobre el ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral antes citada, cuantificado en área de vías; **iii)** de acuerdo al visor SUNARP, se advierte lo siguiente: a) si bien no se ha podido visualizar que recaiga sobre el ámbito de la partida registral n° 07024108, revisado el título archivado n° 308 del 17.05.1956, se advierte en el plano de división y

partición del Fundo Quebrada Verde, que recae sobre vía de circulación, lo cual guarda relación con lo indicado en el certificado de búsqueda catastral presentado; y, b) recae totalmente sobre el ámbito de la partida registral n° 49088403 correspondiente a la concesión inscrita para explotación servicios públicos; **iv)** de acuerdo a lo señalado en el informe de inspección técnica, se encuentra sin ocupación, edificación, ni posesión; no obstante, revisada la imagen satelital del Google Earth de fecha 20.04.2023 y las fotografías del informe de inspección técnica antes citado, se encuentra ocupado y siendo usado por un camino carrozable (Av. Pachacutec); **v)** según el PSFL, no tiene zonificación asignada; al respecto, se observa en el visor de clasificación de suelo y zonificación urbana de Lima Metropolitana, que se encuentra sobre vías; **vi)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con ámbito en proceso de formalización, predios rurales, comunidades campesinas, nativas, poblaciones indígenas, zonas o monumentos arqueológicos, cuerpos de agua, fajas marginales, áreas naturales protegidas, zonas de riesgo ni sobre infraestructura vial; **vii)** revisado el visor de GEOCATMIN se superpone totalmente con la concesión minera denominada FÁTIMA PRIMERA con código n° 11025852X01, cuyo titular es UNACEM PERÚ S.A., situación no identificada en el Plan de saneamiento físico legal (en adelante "PSFL"); **viii)** revisado el visor de OSINERGMIN se visualiza superposición parcial con un tramo de media tensión con código 349725275 de la empresa LUZ DEL SUR, situación no identificada en el "PSFL"; **x)** presentó título archivado n° 308 de fecha 17.05.1956, en el cual se visualiza que, de acuerdo al plano de división y partición del Fundo Quebrada Verde; recae sobre vía de circulación; **xi)** 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; **xii)** 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, con relación al punto i) del informe preliminar citado en el anterior considerando, se debe tener en cuenta que, en aplicación del numeral 41.1 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", esta Superintendencia se encuentra facultada 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 (el subrayado es nuestro).

10. Que, en consideración a lo señalado en el dispositivo legal citado en el considerando precedente, de la evaluación legal, se ha determinado que la titularidad de "el predio" se encuentra inscrita a favor de los señores Sabino, Simón, Florentino, Rómulo y Juan Malásquez Ávalos, en la partida registral n° 07024108, asimismo, "SEDAPAL" no ha presentado la documentación técnica pertinente (plano y resolución que apruebe la habilitación urbana) que permita a esta Subdirección, identificar que el área de vías, sobre la cual recaería "el predio", provenga de un proceso de habilitación urbana, por medio del cual se prevea la entrega de áreas para el uso o servicio público a favor del Estado; por lo cual, se concluye que no resulta aplicable al presente procedimiento, el numeral 41.1 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", al no concurrir los requisitos descritos en el numeral 5.7 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", para considerar que "el predio" ha sido otorgado como área de aporte reglamentario y/o vía a favor del Estado en un proceso de habilitación urbana.

11. Que, por lo antes expuesto, siendo que la propiedad de "el predio" le corresponde a privados 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 vías), esta Superintendencia no es competente para aprobar la transferencia de "el predio", de conformidad con la Vigésimo Segunda Disposición Complementaria Final² del "Decreto Legislativo n° 1192"; en consecuencia, corresponde declarar la

² **Vigésimo Segunda. - Áreas o Infraestructura de Uso Público**

Traíéndose 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.

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", Resolución n° 0066-2022/SBN, Resolución n° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal n° 0092-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de febrero de 2024.

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

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 resaltado es nuestro)