



RESOLUCIÓN N° 0123-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente n.º 1058-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por el Jefe del Equipo 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 **9.96 m²** ubicado en el distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º P03210122 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 187158 (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 Oficio n.º 1265-2023-ESPS presentada el 21 de septiembre de 2023 [S.I. n.º 25765-2023 (fojas 2-3)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por el entonces Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Javier Edilberto Gonzales Huamán (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo n.º 1192, requerido para el Pozo 12 (P-12) del proyecto: “Construcción de poso de monitoreo; en el sector hidráulico B, distrito de Lurín, Distrito de Pachacamac y distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima”, en adelante, “el proyecto”.

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del “Decreto Legislativo n.º 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.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

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

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 y modificada mediante Resolución n.º 0059- 2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva n.º 001-2021/SBN").

5. Que, el numeral 5.6 de la "Directiva n.º 001-2021/SBN" establece que las resoluciones que emita la SBN brindando 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.º 04501-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre del 2023 (fojas 122), 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 P03210122 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", el cual se encuentra inscrito en el asiento 00048 de la partida en mención.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el "SEDAPAL", se emitió el Informe Preliminar n.º 01227-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2023 (fojas 126-136) y se efectuó la evaluación legal, advirtiéndose observaciones 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" mediante Oficio n.º 000303-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2024 [en adelante, "el Oficio" (fojas 141-143)], siendo las siguientes: **i)** Si bien en el Plan de Saneamiento Físico Legal, señala que el "predio" recae en área de caminos de la Parcelación aprobada por R.D. n.º 365-83-DR-VI-L de fecha 14 de octubre de 1983, no es menos cierto que, de la revisión de la lectura de la partida registral N.º P03210122 esta es de titularidad de terceros; razón por la cual, deberá señalar cual es el marco legal que le otorga al Estado la titularidad del área materia de solicitud; considerando que esta Superintendencia solo es competente para transferir predios de dominio del Estado, de conformidad con lo establecido en numeral 41.1 del artículo 41º del "Decreto Legislativo 1192". Debiendo, además deberá cumplir con presentar los documentos establecidos en el numeral 5.7 del artículo 5º de "la Directiva"; **ii)** De la visualización del aplicativo GEOCATMIN se observa superposición con la Concesión Minera THABER V de titularidad UNACEM PERU S.A., con estado Titulado, situación no advertida en el Plan de Saneamiento físico legal; **iii)** No presenta plano y memoria descriptiva del área remanente, ni indica expresamente si se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones de SUNARP; **iv)** En el Plan de Saneamiento físico legal y documentación técnica se indica como ubicación de "el predio" el distrito Cieneguilla, no siendo concordante con lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral y partida registral; sin embargo, de la revisión del aplicativo de la PCM (<https://visor.geoperu.gob.pe>), se observa que "el predio" se localiza en el Distrito de Pachacamac; y, **v)** Si bien en el Plan de Saneamiento físico legal, se indica que "el predio" materia de análisis cuenta con cargas o gravámenes inscritos en la partida N.º P03210122 (Asientos: 6, 33 y 34), no detalla las mismas ni se pronuncia al respecto; por lo tanto, deber incluir, en el Plan de Saneamiento, las cargas inscritas en la citada partida, precisando si afectan o no al predio materia de solicitud. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para la 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.º 001-2021/SBN"².

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 inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda.

9. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el **22 de enero de 2023**, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE a “SEDAPAL” conforme consta en el cargo de recepción (fojas 141-142); 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 **5 de febrero de 2024**.

10. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “SEDAPAL” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de la observación realizada en “el Oficio”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia; razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar 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.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo n.° 1192”, “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, “Ley n.° 27444”, “Directiva n.° 001-2021/SBN”, Resolución n.° 0066-2022/SBN, Resolución n.° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal n.° 0128-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2024.

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).

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