

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0211-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente n° 808-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentado 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 1 898,01 m² ubicada en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida registral n° P02010454 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS n° 185863 (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° 945-2023-ESPS presentada el 21 de julio de 2023 [S.I. n° 19068-2023 (foja 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por la entonces Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre (e), Carolina Ñiquén Torres (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo n° 1192, requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Ampliación de los sistemas de agua potable y alcantarillado en nuevas habilitaciones partes altas de

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

Huaycán II, sectores 150, 151, 152, 153, 154 distrito de Ate – provincia de Lima – 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 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° 03581-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de agosto del 2023 (foja 703), 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° P02010454 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- 02572024, el cual se encuentra tachado; 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”, se emitió el Informe Preliminar n° 01411-2023/SBN-DGPE-SDDI emitido el 1 de diciembre de 2023 (fojas 706 al 714), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud 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° 05461-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 6 de diciembre de 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 715 y 716)] siendo las siguientes: **i)** en el Plan de Saneamiento físico legal se indica que “el predio” forma parte del predio matriz inscrito en la partida N° P02010454, en donde se encuentra inscrito el Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán; sin embargo, no precisa si forma parte de las Unidades Comunales de Vivienda inscritas en la misma

partida y no explica a cuál clasificación o rubro de lote corresponde (lote de equipamiento u otro tipo de lote estatal). Del mismo modo, no precisa la condición del bien inmueble. Al respecto, cabe señalar que en el certificado de búsqueda catastral presentado consta que el área consultada se ubica en Zona de Cerros; pero en los cuadros de distribución de áreas anotados en la partida registral involucrada, no figura tal zona; **ii)** en el Plan de Saneamiento físico legal e Informe de Inspección, se indica que “el predio” se trata de un terreno libre; al respecto, en las fotografías e imagen satelital del programa Google Earth, se aprecia que el terreno ha sido delimitado y nivelado y, por sus dimensiones y los arcos existentes, vendría siendo usado como campo deportivo por los pobladores de alrededor; **iii)** de la evaluación de aspectos temáticos – plataformas virtuales y otras fuentes, se advierte -en relación a “el predio”- lo siguiente: del geoportal IDEP del IGN, se visualiza que se ubica en un ámbito de expansión urbana, sobre un área consignada como campo deportivo (C.D); del geoportal de CENEPRED – SIGRID, se visualiza que se encuentra en zona con susceptibilidad media relacionada a movimientos en masa por lluvias asociadas al Fenómeno El Niño; del visor SUNARP, se visualiza superposición total con la partida registral N° 49088403, referida a una concesión para explotar servicios públicos. Situaciones que no han sido advertidas en su plan de saneamiento físico legal; **iv)** existen discrepancias entre los colindantes, linderos y medidas perimétricas de “el predio” consignados en el Plan de Saneamiento físico legal y la memoria descriptiva puesto que no guardan relación con lo graficado en el Plano Perimétrico (colindancias y linderos); **v)** no ha presentado documentación técnica del área remanente y no ha invocado la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Al respecto, tratándose de un área matriz que ha sido objeto de varias independizaciones, no siendo factible determinar el área, linderos o medidas perimétricas del predio remanente, se sugiere evaluar si correspondería invocar la indicada causal de excepción; y, **vi)** en el Plan de Saneamiento físico legal y el certificado registral inmobiliario de la partida n° P02010454 se indica que el titular registral es el Estado; sin embargo, revisada la partida en mención se advierte que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI mantiene la competencia sobre el predio matriz. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su absolucón, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”.

9. Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 6 de diciembre de 2023, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado – PIDE a “SEDAPAL”, conforme al cargo del mismo (foja 715); 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 22 de diciembre de 2023.

10. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “SEDAPAL” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en el mismo; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID y del Sistema de Gestión Documental - SGD, con el que cuenta esta Superintendencia, por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibile la presente solicitud, en mérito del artículo 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 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 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0215-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo 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 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