



RESOLUCIÓN N° 0243-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 693-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CHANCAY S.A.C. - EMAPA CHANCAY S.A.C.**, representado por su Gerente General, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto de un área de 520,34 m², ubicado en el distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, representado por el Instituto Nacional de Investigaciones Agrarias – INIA, en la partida registral N.º 13887850 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, Zona Registral N.º IX– Sede Lima - con CUS Matriz N.º 107002 (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 el Resolución N.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Carta N.º 123-2023-EMAPA CHANCAY SAC/GG presentada el 26 de junio de 2023 [S.I. N.º 16453-2023 (foja 1)], la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Chancay S.A.C. - EMAPA CHANCAY S.A.C., representada por su Gerente General, Annie B. López Yamunaque (en adelante, "EMAPA CHANCAY S.A.C."), solicitó la independización y transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la estructura ya ejecutada, correspondiente al proyecto: "Captación superficial de agua".

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de

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.

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 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 con Resolución N.º 0059- 2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, 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” 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, evaluada la documentación presentada por “EMAPA CHANCAY S.A.C.”, se emitió el Informe Preliminar N.º 00909-2023/SBN-DGPE-SDDI del 6 de agosto de 2023 (fojas 6 al 12) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud de ingreso citada en el segundo considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a “EMAPA CHANCAY S.A.C.” a través del Oficio N.º 05234-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2023 [en adelante “el Oficio” (fojas 18 y 19)], siendo las siguientes: **i)** no presenta el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante “PSFL”) con los requerimientos establecidos en el numeral 5.4.3 de “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **ii)** en su solicitud, “EMAPA CHANCAY S.A.C.” indica que “el predio” recae en el ámbito de mayor extensión de la partida N.º 13887850 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral; información que discrepa con lo visualizado en el Visor de la Base Gráfica Registral de la SUNARP y con la información publicitada a través del aplicativo Extranet de la SUNARP, en los que se advierte que recae totalmente en el ámbito de la partida registral N.º 20001817 de la Oficina Registral de Huaral, de propiedad del Instituto Nacional de Innovación Agraria – INIA; **iii)** no se presentó Certificado de Búsqueda Catastral (CBC), conforme a lo establecido en el inciso ii) del literal d) numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **iv)** los colindantes señalados en los documentos técnicos presentados (plano perimétrico y memoria descriptiva), no concuerdan con la situación registral; y **v)** no se pronuncia con respecto a las consultas en los diferentes visores geoespaciales de las entidades públicas; no obstante, al realizar la evaluación técnica se verificó en el visor de mapas de SICAR superposición parcial con la U.C. N.º 011895, de condición Catastrada, de nombre el Instituto Nacional de Investigación agraria – INIA y del visor de mapas de GEOCATMIN superposición con la concesión minera La Duna de código 650000121, en situación vigente. 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.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 inadmisibile su solicitud, en los casos

8. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 1 de diciembre de 2023, vía courier al domicilio legal señalado por “EMAPA CHANCAY S.A.C.” en su solicitud, conforme consta en el cargo de recepción (fojas 20 y 21); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el subnumeral 20.1.1 del numeral 20.1 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 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 19 de diciembre de 2023.

9. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “EMAPA CHANCAY S.A.C.” 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 (foja 24); 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.º 001-2021/SBN” y disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio que “EMAPA CHANCAY S.A.C.” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia. Asimismo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la comunicación³ al Instituto Nacional de Investigaciones Agrarias – INIA, en su calidad de titular de “el predio”, sobre el procedimiento de transferencia predial para la ejecución de proyecto de interés nacional.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0253-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 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.º 1192**, seguido por la **EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CHANCAY S.A.C.- EMAPA CHANCAY S.A.C.**, 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

que corresponda.

³Segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la Directiva N.º 001-2021/SBN, aprobada por la Resolución N.º 0060-2021/SBN.