



RESOLUCIÓN N° 0468-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 621-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por la entonces Jefa encargada del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, de un área de 89,42 m², ubicada en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito en la partida registral N.º 11016079 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX Sede Lima, con CUS N.º 184684 (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 Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 **se conformó la Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPi**, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192 y de la Ley N.º 30556.

3. Que, mediante Carta N.º 790-2023-ESPS, presentada el 20 de junio de 2023 [S.I. N.º 15796-2023 (foja 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por la entonces Jefa encargada del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Niquen Torres (en adelante, "SEDAPAL") solicitó la independización y transferencia de "el predio", en mérito al

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.

artículo 41° del Decreto Legislativo N.º 1192, con la finalidad de destinarlo a la ejecución de la estructura sanitaria del proyecto denominado "Regularización del Saneamiento del Pozo P-471 Activo Fijo N.º 500251 y Cámara de Rebombeo CR-245 Activo Fijo N.º 700241" (en adelante, "el proyecto").

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo N.º 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.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.

5. 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").

6. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN" 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; y, según el numeral 6.2.2 de la citada Directiva 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.

7. 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.

8. Que, mediante Oficio N.º 02892-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023 (foja 163), 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 11016079 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 41° del "Decreto Legislativo N.º 1192", generándose el Título N.º 2023-01860677, 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.

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", mediante Oficio N.º 00902-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2024 (foja 176), notificado el 27 de febrero de 2024 (foja 177), se hace de conocimiento como administradora de "el predio" a la Municipalidad distrital de Chorrillos, que "SEDAPAL" ha solicitado la transferencia de "el predio", en el marco del "Decreto Legislativo N.º 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, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", se emitió el Informe Preliminar N.º 00902-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto de 2023 (fojas 165 al 172), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el tercer considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a "SEDAPAL" mediante Oficio N.º 01026-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de marzo de 2024 [en adelante, "el Oficio 1" (foja 178)], siendo las siguientes:

i) revisada su solicitud, así como en el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante, "PSFL"), se ha consignado que "el predio" se encuentra dentro del ámbito de la partida registral N.º 11066079 del Registro de Predios de Lima; sin embargo, en el Certificado de Búsqueda Catastral, así como, de la documentación técnica presentada, se advierte que "el predio" recae en el ámbito de la partida registral N.º 11016079 del Registro de Predios de Lima; ii) según el Visor Sunarp, que a manera de consulta accede esta Superintendencia, se observó que "el predio" se encuentra completamente superpuesto con el predio inscrito en la partida registral N.º 47364183, la misma que a su vez, no guarda relación alguna con la partida registral N.º 11016079; iii) por otro lado, su representada ha solicitado además, la Extinción del Derecho de Uso inscrito preventivamente en el asiento D00003 (con anotación definitiva en el asiento D00004) de la partida registral N.º 11016079; sin embargo, no ha precisado si dicha extinción es total o parcial, toda vez que en el numeral 4 del Certificado de Búsqueda Catastral, se ha advertido el área consultada (223,91 m²) se superpone parcialmente con el referido derecho inscrito. En ese sentido, se le otorgó a "SEDAPAL" el plazo de diez (10) días hábiles a fin de que pueda aclarar y/o subsanar las citadas observaciones, 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.

11. Que, en el caso en concreto, "el Oficio 1" fue notificado con fecha **1 de marzo de 2024**, a través de la Mesa de Partes Virtual de "SEDAPAL", conforme consta del cargo de recepción (foja 179); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º 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 **15 de marzo de 2024**; habiendo "SEDAPAL", dentro del plazo otorgado, remitido la Carta N.º 337-2024-ESPS presentado el 15 de marzo de 2024 [S.I N.º 06996-2024 (foja 181)], mediante la cual solicita ampliación de plazo, a fin de subsanar las observaciones formuladas en "el Oficio 1".

12. Que, en atención a lo solicitado, mediante Oficio N.º 01393-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2024 [en adelante "el Oficio 2" (foja 182)], esta Subdirección otorgó la ampliación del plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de "Directiva N.º 001-2021/SBN".

13. Que, en el caso en concreto, "el Oficio 2" fue notificado el 19 de marzo de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de "SEDAPAL", conforme consta del cargo del mismo (foja 183); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del "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 **4 de abril de 2024**.

14. Que, mediante la Carta N.º 390-2024-ESPS y anexos presentados el 5 de abril de 2024 [S.I N.º 09070-2024 (fojas 187 al 250)], "SEDAPAL" remite documentación con las cuales pretende subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio 1"; sin embargo, se debe precisar que los mismos no serán materia de evaluación, al haber sido presentados de forma extemporánea. En ese sentido, 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.º 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.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 066-2022/SBN, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0488-2024/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1º. - Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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 que corresponda.

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.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I. 18.1.2.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI