

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1110-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 1360-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO AGUAS DE LIMA NORTE S.A.**, representado por su Gerente General, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto del área de 500,00 m² (0,05 ha), ubicada en el distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado – Ministerio de Defensa - Ejército Peruano en la partida registral N.º 50002695 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Huacho, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS N.º 190445 (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, 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 el Oficio N.º 889-2023-EPS AGUAS DE LIMA NORTE S.A.-GG, presentado el 29 de noviembre de 2023 [S.I. N.º 32940-2023 (foja 2)], la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento Aguas de Lima Norte S.A representado por su Gerente General, Cesar Antonio Baylon Flores² (en adelante,

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.

² Designado con mediante Resolución de Directorio N.º 005-2021-EPS-AGUAS DE LIMA NORTE S.A.-H-PD-MHIB de fecha 15 de marzo de 2021.

“EPS AGUAS DE LIMA NORTE”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 1192, requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Mejoramiento y ampliación del servicio de agua potable urbano y mejoramiento y ampliación del servicio de tratamiento de aguas residuales para la disposición final en las calles principales de Huacho (del sector 1 al 13) y asociaciones de Ciudad Satélite (sector 14) distrito de Huacho de la provincia de Huaura del departamento de Lima” (en adelante, “el proyecto”).

4. 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.

5. 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, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.° 001-2021/SBN”).

6. 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.

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.° 05648-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre del 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.° 50002695 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N.° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”, la cual fue extendida en el asiento N.° D00002 de la referida partida (foja 24).

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.° 001-2021/SBN”, mediante Oficio N.° 01365-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2024 (foja 28), notificado el 18 de marzo de 2024, se hace de conocimiento como administrador de “el predio” al MINISTERIO DE DEFENSA, que “EPS AGUAS DE LIMA NORTE” ha solicitado la transferencia de “el predio”, en el marco del “Decreto Legislativo N.° 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 “EPS AGUAS DE LIMA NORTE” se emitió el Informe Preliminar N.º 00419-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2024 (fojas 29 al 36) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución y documentación anexa, las cuales se trasladaron a “EPS AGUAS DE LIMA NORTE” mediante el oficio N.º 00033-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 04 de abril de 2024 [en adelante, “el oficio” (fojas 37 y 38)], siendo las siguientes: **i)** realizada la consulta en el Geoportal SBN “Base Temática”, se visualiza que “el predio” recae en su totalidad sobre Zona de Dominio Restringido (Faja de 200 m) proyectada a partir de la LAM referencial establecida preliminarmente por la SDRC. Por lo que corresponde precisar si el proyecto a ejecutar, generará exclusividad de uso; para lo cual se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el numeral 5.13 de “la Directiva”; **ii)** revisada la partida registral N.º 50002695, se advierte una carga en el asiento D00001 respecto a la Anotación de demanda seguida por Jorge Sánchez Gonzales contra el Estado (Ministerio de Defensa – Ejército Peruano), sobre prescripción adquisitiva de dominio, Expediente N.º 00911-2010-63-1308-JR-CI-01; **iii)** realizado el contraste gráfico de “el predio” y la base gráfica del visor SUNARP en el datum WGS84, se visualiza a este parcialmente fuera de la partida registral N.º 50002695, situación que difiere de lo advertido en el Certificado de Búsqueda Catastral; al respecto, no se han presentado los legajos de los títulos archivados que resultan necesarios para el análisis; **iv)** de la consulta realizada en el visor de SUNARP, se visualiza que “el predio” se superpone parcialmente a la poligonal de la partida registral N.º 50002936, debiendo tener en consideración que esta Superintendencia es competente solo para transferir inmuebles de propiedad del Estado, según lo dispuesto en el numeral 41.8 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”; **v)** corresponde presentar archivo digital del polígono de “el predio”, en formato SHP o DWG, conforme lo establece “Directiva N.º 001-2021/SBN”, **vi)** se advierte que la documentación técnica de “el predio” no se encuentra suscrito por un verificador catastral conforme lo dispone el literal iv) y v) de la “Directiva 001-2021/SBN”; **vii)** no se ha presentado la documentación técnica del área remanente conforme lo establece la “Directiva N.º 001-2021/SBN”. 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”³.

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 04 de abril de 2024, a través de la casilla electrónica⁴ de la “EPS AGUAS DE LIMA NORTE” conforme figura en el acuse de recibo (foja 39); 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 18 de abril de 2024, habiendo la “EPS AGUAS DE LIMA NORTE” remitido el 18 de abril de 2024 [S.I. N.º 10562-2024 (fojas 41 al 73)] documentación con la que pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

12. Que, evaluados los documentos presentados por la “EPS AGUAS DE LIMA NORTE”, mediante Informe Preliminar N.º 00417-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 19 de junio de 2024 fojas (74 al 78), se determinó lo siguiente:

- Respecto a la consulta realizada en el Geoportal SBN “Base Temática”, donde se observa que “el predio” recae en su totalidad sobre Zona de Dominio Restringido; la “EPS AGUAS DE LIMA NORTE” en el numeral IV.1.2 inciso b del nuevo “PSFL”, señala que “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido a partir de LAM (referencial), no recae gráficamente en zona de Playa y sí se generará exclusividad de uso; por lo que se tiene por levantada la observación en este extremo.
- Respecto a la anotación de demanda advertida en el Asiento D00001, la “EPS AGUAS DE LIMA NORTE” en el numeral a.2) del nuevo “PSFL” señala que de la revisión del título archivado logró descartar que dicha carga se encuentre afectando al “predio”; no obstante, de la revisión del título archivado 2016 – 01935234 se advierte que no cuenta con documentos técnicos, no habiendo además sustentado el descarte de la referida carga con la reconstrucción del polígono u otra

³ 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.

⁴ El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo N.º 004-2021-VIVIENDA “Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento”, define a la “casilla electrónica” de la siguiente manera: “4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22 del Decreto Legislativo N.º 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

información gráfica que permita su identificación; en ese sentido se tiene por no levantada la observación en este extremo.

- Respecto al contraste gráfico de "el predio" y la base gráfica del visor SUNARP en el datum WGS84, se advierte que este se encuentra parcialmente fuera de la partida registral N.º 50002695, situación que difiere de lo advertido en el Certificado de Búsqueda Catastral; al respecto, la "EPS AGUAS DE LIMA NORTE" adjuntó el título archivado referido al tomo 230 y folio 275 del 10 de octubre 1989, el cual dio mérito a la inscripción por independización de la citada partida, advirtiéndose que si bien no cuenta con documentos técnicos, si contiene una Escritura Pública de Donación e Independización otorgado por el Consejo Provincial de Huaura a favor de MINISTERIO DE DEFENSA – EJÉRCITO PERUANO, la que en la CLÁUSULA CUATRO señala que mediante Resolución de Alcaldía N.º 492-A del 03 de abril 1989, resuelve donar a favor del Ministerio de Defensa – Ejército, en forma definitiva y sin limitación alguna, la propiedad de los siguientes Lotes de terrenos: 858 696, 00 m² del Lote K-2, del cual se independiza un área de 287 777,00 m²; asimismo, de la revisión de Resolución de Alcaldía N.º 492-A del 03 de abril 1989, la cual obra en los legajos del CUS: 26582 en el SINABIP de la SBN, a través de este documento se verifica que se adjudicó un área de 316.72 ha conformado por los Lotes 1 y 2, según sus respectivas memorias descriptivas y el PLANO PU- MD-01 trasladándose a las referencias gráficas del archivo vectorial de "EPS AGUAS DE LIMA NORTE" visualizando a "el predio" dentro del CUS N.º 26582 (partida electrónica N.º 50002695), dando como resultado que "el predio" aparece desplazado hacia el lado ESTE y realizado su reajuste en esta dirección, se desvirtúa que se encuentre fuera la partida registral N.º 50002695 del visor de SUNARP, con ello se entiende por subsanada la observación.
- En relación a la superposición parcial de "el predio" con la poligonal de la partida registral 50002936; se advierte que si bien la "EPS AGUAS DE LIMA NORTE" no se pronunció al respecto; razón por la cual se tiene por no subsanada la observación.
Sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección realizó un análisis de la partida registral N.º 50002695 (partida solicitada) y de su lectura se verifica que proviene de una independización de la partida que con mayor extensión corre inscrito a Fojas 253, del Tomo 230, del cual se visualiza que corresponde a la partida 08031290 del registro de predios de Huacho, de cuya lectura se advierte que proviene de una independización del predio de mayor extensión que corre inscrito a Fojas 227 del Tomo 213, del mismo que se visualiza que continúa en la partida 50002936 (partida advertida en superposición con "el predio"). En ese sentido se desvirtúa la superposición con la partida 50002695 por corresponder a su antecedente registral; información que deberá evaluar de presentar nuevamente su solicitud.
- En cuanto al requerimiento de presentar archivo digital del polígono de "el predio", en formato SHP o DWG, la "EPS AGUAS DE LIMA NORTE" cumplió con adjuntar el archivo vectorial en formato DWG, por tanto, se tiene por subsanada esta observación.
- La "EPS AGUAS DE LIMA NORTE", cumplió con presentar los documentos técnicos debidamente suscritos por la arquitecta Laura Sally Toledo Híjar, Verificadora Catastral, código 015857/CPZRIX, CAP 20663, por lo que se tiene por subsanada la presente observación.
- En relación a la documentación técnica (plano perimétrico y memoria descriptiva) del área remanente, la "EPS AGUAS DE LIMA NORTE" no adjuntó dichos documentos técnicos ni señala acogerse a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP, por tanto, la presente observación se entiende como no subsanada.

13. Que, por lo expuesto, se tiene que la "EPS AGUAS DE LIMA NORTE" no ha cumplido con subsanar en su integridad las observaciones advertidas mediante "el Oficio"; por tanto, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo y, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito al numeral 6.2.4 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN" y disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que la "EPS AGUAS DE LIMA NORTE" pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia, cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo establecido en el "Decreto Legislativo N.º 1192", "TUO de la Ley N.º 29151", "el Reglamento", "Directiva N.º 001-2021/SBN", "TUO de la Ley N.º 27444", Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 1146-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - 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 PRESTADOR DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO AGUAS DE LIMA NORTE S.A**, 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.

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