



RESOLUCIÓN N° 0061-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1224-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por la Jefa Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzales, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de 58,82 m² que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 11060310 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 162616 (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-VIVIENDA (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° 1700-2021-ESPS presentada el 12 de noviembre del 2021 (S.I. 29380-2021) (fojas 1), la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante, “SEDAPAL”), representada por la Jefa Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzales, solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencias de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Renovación de Emisor, en el Emisor Venecia en la localidad Villa El Salvador, distrito de Villa el Salvador, provincia Lima, departamento Lima” (en adelante “el proyecto”).
3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del 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 sector, 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 (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, para el caso en concreto, mediante Oficio N° 04982-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre del 2021 (fojas 111), 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° 11060310 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, cabe precisar, que el referido título fue tachado por SUNARP por haber caducado el plazo de vigencia del asiento de presentación sin que se haya subsanado la observación.

8. Que, mediante Memorando N° 03812-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre del 2021 (fojas 115), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro – SDRC que se genere el registro de CUS correspondiente, en el cual se anote preventivamente el procedimiento de transferencia. Siendo que, mediante Memorando N° 02343-2022/SBN-DNR-SDRC del 1 de diciembre del 2021 (foja 116), la SDRC pone en conocimiento que, evaluada la documentación remitida, se ha procedido con la generación del registro con CUS N° 162616.

9. Que, mediante Carta N° 031-2021-ESPS presentada el 10 de enero del 2022 (S.I. 00460-2022) (foja 124), “SEDAPAL” reitera la atención de su solicitud de transferencia predial con la finalidad de desarrollar “el proyecto”.

10. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante Informe Preliminar N° 1831-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre del 2021 (fojas 117), que contiene las observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el segundo considerando de la presente resolución, y las cuales se trasladaron a “SEDAPAL” mediante Oficio N° 00136-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2022 (en adelante, “el Oficio 1”) (fojas 125), siendo las siguientes: i) deberá presentar nuevo plan de saneamiento físico y legal de acorde con el Anexo N° 2 de “Directiva N° 001-2021/SBN”; ii) Revisado el punto IV.1.1 – g) del plan de saneamiento físico y legal se advierte que el mismo precisa lo siguiente: por el Norte, solo debe ir el lado A-B y no el lado B-C; por el ESTE solo debe ir el lado B-C y no el lado C-D; por el lado SUR solo debe ir el lado C-D y no el lado D-A-; por el OESTE solo debe ir el lado D-A- y no el lado A-B. En tal sentido, deberá pronunciarse al respecto; iii) Revisado el punto IV.1.1. del plan de saneamiento físico y legal se advierte error material, habiéndose consignado dos veces el literal f); iv) Revisado el certificado de búsqueda catastral presentado de fecha 21.01.2021, se indica que el título archivado de la partida registral N° 11060310 es el título archivado N° 55 del 25.1961; sin embargo, el documento presentado es el título archivado N° 1325 de fecha 16.04.1959. En tal sentido, deberá pronunciarse al respecto y a su vez presentar nuevo Certificado de Búsqueda Catastral con una antigüedad mayor a seis (06) meses, de acuerdo a lo

señalado en el art. 5.4.3. “Directiva N° 001-2021/SBN”; v) Revisado el punto IV.1.1 -h) y j) del plan de saneamiento físico y legal precisa que “el predio” no presenta ocupación, edificación, ni posesionarios, información que difiere con lo consignado en el informe de inspección técnica, en donde se precisa que “el predio” se encuentra ocupado por una edificación de “cámara de carga”. En tal sentido, corresponde aclarar al respecto; y, vi) Deberá presentar nuevo plano perimétrico – ubicación precisando los siguientes datos: cuadrículas en el plano de ubicación, nombre del departamento en el cual se encuentra “el predio”, consignar en el membrete el nombre del profesional responsable y nombre del titular de “el predio. En tal sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar y/o realizar las aclaraciones que correspondan, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” .

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio 1” fue notificado con fecha 13 de enero de 2022, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE, conforme consta en el cargo de recepción; razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el sub numeral 20.1.1 del numeral 20.1 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 27 de enero de 2022.

12. Que, en relación a lo expuesto, mediante Carta N° 160-2022-ESPS presentada el 26 de enero de 2022 (S.I. n° 13664-2022) (fojas 129), “SEDAPAL” solicitó la ampliación de plazo por quince (15) días hábiles, a fin de subsanar las observaciones indicadas en “el Oficio”, de conformidad al numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

13. Que, mediante Oficio N° 00303-2022/SBN-DGPE-SDDI del 2 de febrero de 2022 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 130), esta Subdirección comunica a “SEDAPAL” el otorgamiento de ampliación del plazo, excepcionalmente y por única vez por diez (10) días, de conformidad con el numeral 6.2.4) de la “Directiva N° 001- 2021/SBN”, concordado con el inciso 143.4 del artículo 143° del “TUO de la Ley N ° 27444”, computados a partir del día siguiente de la notificación de este oficio, bajo apercibimiento de no continuar con la evaluación de su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

14. Que, sobre el particular, “el Oficio 2” fue notificado con fecha 3 de febrero de 2022, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado (PIDE) a “SEDAPAL”, conforme al cargo de recepción (foja 130); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “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 17 de febrero de 2022.

15. Que, mediante Oficio N° 00362-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022 (fojas 131), esta Subdirección traslada a “SEDAPAL” la esquila de observación emitida por la “SUNARP”, en relación el Título N° 2021-03211158; referido a la inscripción de la Anotación Preventiva de Transferencia de Inmueble, a fin de que se sirva atender las observaciones formuladas. En atención a ello mediante Carta N° 295-2022-ESPS presentada el 10 de enero de 2022 (S.I. 00460-2022) (foja 133), “SEDAPAL”, adjuntó el cargo de la subsanación de las observaciones y reitera la atención de su solicitud de transferencia predial con la finalidad de desarrollar “el proyecto”.

16. Que, mediante Carta N° 339-2020-ESPS presentada el 24 de febrero de 2022 (S.I. N° 05829-2022) (fojas 141), “SEDAPAL” pretende subsanar la observación advertida en “el Oficio 1”; sin embargo, la documentación ha sido presentada fuera del plazo otorgado en el “Oficio 2”; razón por la cual corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, en consecuencia, no corresponde continuar con la evaluación del procedimiento debiéndose declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” y disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que la “Municipalidad” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

17. Que, por otro lado como parte del procedimiento mediante Oficio N° 00774-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2022 (fojas 184), notificado el 10 de marzo de 2022, a través de la Mesa de Partes Virtuales de la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Municipalidad distrital de Chorrillos,

esta Subdirección puso en conocimiento de esta entidad, el inicio del procedimiento de transferencia de “el predio” en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N°1192”, a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 0072-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL “TUO DEL 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

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