



RESOLUCIÓN N° 0006-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente n.º 677-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada 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.º 1192** respecto del área de **58,23 m²** que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar del Ejército (ORES – FOVIME) en la partida registral n.º 11377623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 185049 (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 Carta n.º 821-2023-ESPS, presentada el 23 de junio de 2023 [S.I. n.º 16309-2023 (foja 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por la entonces Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Niquén Torres (en adelante, “SEDAPAL”) solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo n.º 1192, requerida para la estructura sanitaria denominada CD-078 – Área 2, que forma parte del proyecto denominado: **“Saneamiento Físico Legal de las Estaciones de Bombeo de Aguas Residuales – EBARS”**.

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 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, publicada el 26 de julio de 2021, y modificada mediante Resolución n.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva n.º 001-2021/SBN”).

5. 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 se 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 misma 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.º 02950-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio del 2023 (foja 31), 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 11377623 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 41º del “Decreto Legislativo n.º 1192”, generándose el título n.º 2023-01905828, el cual fue tachado; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación 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.º 00854-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2023 (fojas 33 al 39), advirtiéndose observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el segundo considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a “SEDAPAL” mediante Oficio n.º 05067-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2023 [en adelante, “el Oficio” (foja 44)], siendo las siguientes: i) en el plan de saneamiento físico legal (en adelante PSFL), se señala que “el predio” recae en un área de reforestación de la matriz inscrita en la partida registral n.º 11377623; sin embargo, de su revisión se verificó que en el asiento B00002 corre inscrita la aprobación del proyecto de habilitación urbana en vía de regularización de la Urbanización Coronel Gregorio Albarracín, posteriormente modificada con el asiento B00003, en el cual se advirtió un cuadro de áreas donde figuran los aportes reglamentarios que se sustentan con el plano de trazado y lotización aprobado por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, obrantes en el Título Archivado n.º 2014-01235220 (11/12/2021), el mismo que no se presentó, por lo que no se cuenta con elementos gráficos que permitan verificar el tipo de aporte sobre el cual recaería “el predio”; ii) revisado el cuadro de distribución de áreas inscrito en el asiento B0003 de la partida en mención, no se verifica un área destinada como tal a “área de reforestación”; y, iii) revisado el visor SICAR del MIDAGRI, se visualiza superposición total con la Comunidad Campesina “Collanac Sector A” de estado titulado; situación no identificada en el PSFL; asimismo, la partida registral sobre la cual recae “el predio”, proviene de una primera inscripción de dominio, no encontrando relación registral con la comunidad campesina antes citada, siendo necesario un pronunciamiento al respecto, teniendo en cuenta que de acuerdo a lo previsto por el artículo 41º del “Decreto Legislativo n.º 1192” esta Superintendencia únicamente es competente para transferir predios de propiedad estatal. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para la 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° 001-2021/SBN”².

9. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha **14 de noviembre de 2023**, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad, a “SEDAPAL”, conforme consta del cargo de recepción (foja 45); 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.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 **28 de noviembre de 2023**.

10. Que, fuera del plazo otorgado, mediante Carta n° 1696-2023-EPS presentado el 1 de diciembre de 2023 [S.I. N° 33244-2023 (fojas 46 y 47)], “SEDAPAL” solicita un ampliación de plazo a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”; sin embargo, al haberse formulado dicha solicitud, fuera del plazo otorgado en el citado oficio, corresponde por ser mandato legal de orden público y obligatorio cumplimiento, hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; y en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud de transferencia, en mérito del numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” y disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que el “MTC” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia

11. Que, finalmente, debido al presente pronunciamiento, se prescinde de notificar el Oficio N° 04605-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2023 (foja 41), con el cual se comunicaría al Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar del Ejército (ORES –FOVIME), como titular de “el predio”, sobre el procedimiento impulsado por “SEDAPAL”.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo n.º 1192”, Decreto Legislativo n.º 1280, “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, “Ley n.º 27444”, “Directiva n.º 001-2021/SBN”, Resolución n.º 0066-2022/SBN, Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal n.º 0004-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.
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