



RESOLUCIÓN N° 1121-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 887-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representada por la Jefa del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192** respecto del área de **49,51 m²** ubicado en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en la partida registral N.° 14083635 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.° IX – Sede Lima, con CUS N.° 175263 (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-VIVIENDA¹ (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 Resolución N.° 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.° 1192 y de la Ley N.° 30556.

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N.° 30047, Ley N.° 30230, Decreto Legislativo N.° 1358 y Decreto Legislativo N.° 1439.

3. Que, mediante Carta N.º 1476-2022-ESPS presentada el 31 de agosto de 2022 [S.I. N.º 22879-2022 (fojas 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por la entonces Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzales (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la estructura sanitaria CD-227, correspondiente al proyecto denominado: “Saneamiento Físico Legal de las estaciones de bombeo de Aguas Residuales EBARS”.

4. 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.

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, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN del 13 de diciembre del 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 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.

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 03107-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2022 (fojas 61-62), 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.º 14083635 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 2022-02626022, el cual fue tachado (fojas 85); 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.

9. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N.º 01305-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de octubre de 2022 (fojas 72-82), donde se efectuó la evaluación técnica correspondiente, advirtiéndose tres (3) observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el tercer considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a “SEDAPAL”, mediante el Oficio N.º 04941-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 1 de diciembre de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 83-84)], siendo las siguientes: **i)** el plano perimétrico consta de un gráfico que no precisa los colindantes; asimismo, no está visado por verificador catastral; **ii)** no se presenta documentación técnica del área remanente ni señala acogerse a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP; y, **iii)** no presentó información digital en formato vectorial SHP o DWG del plano perimétrico de “el predio” ni de su área remanente. 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.

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha **5 de diciembre de 2022**, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE a “SEDAPAL”, conforme consta en el cargo de recepción (fojas 83); 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 **21 de diciembre de 2022**, habiendo “SEDAPAL”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 1867-2022-ESPS, presentado el 15 de diciembre de 2022 [S.I. N.º 33709-2022 (fojas 86-91)], a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

11. Que, a fin de evaluar la continuación del presente procedimiento, mediante Informe Técnico Legal N.º 1155-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de fecha 9 de septiembre de 2024, se determinó lo siguiente: **i)** evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N.º 01135-2023/SBN-DGPE-SDDI de 29 de setiembre de 2023 (fojas 95-97), con el cual, se dan por subsanadas las observaciones técnicas advertidas en “el Oficio”; y, **ii)** de la evaluación legal efectuada, se tiene que, siendo que “el predio” forma parte de la partida registral N.º 14083635 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, conforme consta en el Informe Preliminar N.º 01305-2022/SBN-DGPE-SDDI emitido por esta Subdirección y en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado por “SEDAPAL”, se procedió a revisar la misma, advirtiéndose que, en el asiento C00002 obra inscrita la transferencia de la totalidad del predio inscrito en dicha partida (con un área de 1 721,76 m²) a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el marco del “Decreto Legislativo N.º 1192”, con la finalidad que lo destine a la ejecución del proyecto denominado “*Provisión de los servicios de saneamiento para los distritos del sur de Lima - PROVISUR*”. Dicho asiento se extiende en mérito a la Resolución N.º 033-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de enero de 2017³.

12. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se concluye que “el predio” ha sido transferido en su oportunidad a favor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento en el marco de lo dispuesto en el “Decreto Legislativo N.º 1192”; por lo que, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada por “SEDAPAL”; debiendo disponerse el archivo del presente expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “TUO de la Ley N.º 27444”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Resolución N.º 0066-2022/SBN,

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.

³ Procedimiento de transferencia en el marco del “Decreto Legislativo N.º 1192” que fue evaluado en el Expediente N.º 663-2016/SBNSDDI.

Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.° 0026-2024/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 1155-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de septiembre de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA 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