



RESOLUCIÓN N° 1216-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 149-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por el Jefe del Equipo de 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 **346,50 m² (0,0347 ha)**, ubicada en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida Registral N.° 12238142 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, Zona Registral N.° IX – Sede Lima, con CUS matriz N.° 41132 (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.

3. Que, mediante Carta N.° 429-2024-ESPS, presentada el 15 de abril de 2024 [S.I. N.° 09924-2024 (foja 2)], el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representado por el Jefe del

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

Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson (en adelante, "SEDAPAL"), solicitó la transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 1192, requerido para destinarlo al proyecto denominado: "Mejoramiento y Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los distritos Ate y Santa Anita de la provincia de Lima -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 con Resolución N.° 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva N.° 001-2021/SBN").

6. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la "Directiva N.° 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.° 00468-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 23 de abril de 2024 (foja 37), 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.° 12238142 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N°1192", habiéndose generado el título n.° 2024-01250824, el cual a la fecha se encuentra tachado; no obstante, debido al pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

9. Que, efectuada la evaluación de la documentación presentada por "SEDAPAL", se emitió el Informe Preliminar N° 00256-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 17 de mayo de 2024 (fojas 40 al 49), aclarado con Informe Preliminar N.° 00568-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 11 de julio de 2024 (fojas 52 y 53), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta; por lo que, se emitió el Oficio N.° 01941-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 24 de julio de 2024

[en adelante, “el Oficio 1” (fojas 54 y 55)], el cual contiene las siguientes observaciones: **i)** Del VISOR WEB SUNARP, se advierte superposición total con la partida N.º 49088403, referida a una Concesión Eléctrica para explotar servicios públicos, inscrita en dos oficinas registrales, de Lima y Cañete. Al respecto, si bien dicha partida no supone un impedimento para la transferencia, debido a que no constituye un derecho real, dicha situación no ha sido identificada en el Plan de Saneamiento Físico Legal; **ii)** de la consulta al VISOR WEB SUNARP se advierte superposición parcial con la partida N.º 12238142, quedando el área restante sobre un ámbito sin información disponible; **iii)** revisada la documentación técnica presentada (plano y memoria descriptiva), se advierte un desfase gráfico en el plano de “el predio” y de su área remanente. En ese sentido, se recomienda tener en cuenta la última modificación del área de la partida N.º 12238142, inscrita en el Asiento B0005, que se realizó en mérito a la documentación técnica (Plano Remanente 070-ESPS-2019, elaborado por SEDAPAL) presentada en Solicitud de Ingreso N.º 27107- 2019 (Ref. Exp. N.º 444-2019/SBNSDDI); **iv)** de la consulta al aplicativo GEO CATASTRO, se advierte superposición con CUS N.º 165299 en un 2.55% aproximadamente; sobre el particular, se precisa que el referido CUS fue creado en mérito al procedimiento de Transferencia tramitado en el Expediente N.º 1358-2021/SBNSDDI, el cual cuenta con Resolución N.º 1162-2022/SBN-DGPE-SDDI, la misma que aprobó la independización y transferencia a favor de “SEDAPAL”, respecto de un área de 223,35 m²; debiendo reformularse el área de “el predio”, excluyéndose el área que ya fue transferida; **v)** en el Plan de Saneamiento Físico Legal, se establece que las cargas registradas en los asientos D00002 (ampliado en el asiento D0005) y D00003 de la partida solicitada (P.E. N.º 12238142) no restringen el procedimiento actual; no obstante, no se han encontrado elementos técnicos que permitan confirmar de manera concluyente si estas cargas afectan o no “el predio”; siendo que de recaer en el ámbito de las Cesiones en Uso inscritas en los citados asientos, se deberá evaluar su extinción conforme lo dispuesto en numeral 6.2.6 de “la Directiva”; y, **vi)** se advierte la existencia de una anotación preventiva inscrita en el asiento D0007, la cual se encuentra relacionada con el Expediente N.º 1358-2021/SBNSDDI y afecta aproximadamente un 2.55% de “el predio”. Cabe destacar que esta carga cuenta con la Resolución N.º 1162-2022/SBN-DGPE-SDDI, la cual respalda la independización y transferencia a favor de “SEDAPAL”. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con lo establecido en el numeral 6.3.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

10. Que, en el caso concreto, “el Oficio 1” fue notificado el **25 de julio de 2024** a través de la mesa de partes virtual de “SEDAPAL”, conforme figura en el acuse de recibo (foja 56); 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 - Decreto Supremo N.º 004 2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 13 de agosto de 2024**, habiendo “SEDAPAL”, dentro del plazo otorgado, remitido la Carta N.º 875-2024-ESPS, presentado el 13 de agosto de 2024 [S.I. N.º 22750-2024 (fojas 57 y 58)], mediante la cual, solicitó la ampliación de plazo para levantar las observaciones formuladas en “el Oficio 1”.

11. Que, en atención a lo solicitado, con Oficio N.º 02599-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 3 de septiembre de 2024 [en adelante, “el Oficio 2” (foja 59)], esta Subdirección concedió la ampliación de plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles; de conformidad con el numeral 6.2.4) de la “Directiva n.º 001-2021/SBN”, concordado con el inciso 143.4 del artículo 143º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley n.º 27444; siendo que el plazo otorgado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 23 de septiembre de 2024**.

12. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio 2”, “SEDAPAL” no remitió documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en “el Oficio 1”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 61) y del Sistema de Gestión Documental – SGD, con los que cuenta esta Superintendencia, por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, y, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del numeral 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 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 1262-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de septiembre de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por el **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.gob.pe/sbn).

Comuníquese y archívese.

P.O.I N° 18.1.2.8

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