



RESOLUCIÓN N° 1472-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 323-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, respecto del área de **10,33 m²** (0,0010 ha) ubicada en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, asignado con CUS N.° 194486 (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 - UFEPPPI**, 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 Resolución N.° 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal delegó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario la competencia para aprobar actos de adquisición y administración de predios estatales,

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: ley N.° 30047, ley N.° 30230, decreto legislativo N.° 1358 y decreto legislativo N.° 1439.

circunscrita a los procedimientos administrativo de primera inscripción de dominio y otorgamiento de otros derechos reales realizados, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N.º 1192 y la Ley N.º 30556.

4. Que, mediante Carta N.º 521 -2024-ESPS, presentada el 15 de mayo de 2024 [S.I. N.º 13074 (foja 2)], la empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la primera inscripción de dominio de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la estructura sanitaria Pozo N.º 16, correspondiente al proyecto denominado “*Construcción de Pozo de Monitoreo; en el (la) Sector Hidráulico B, distrito de Lurín, distrito de Pachacamac y distrito de Cieneguilla, provincia de Lima, departamento de Lima*” (en adelante, “el proyecto”).

5. 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.

6. 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, publicado 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”), la cual establece en su numeral 6.1.1 que, en el caso de predios o inmuebles estatales no inscritos, en el que se solicite la transferencia de propiedad, corresponde el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del solicitante.

7. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “la Directiva”, 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 6.1.3 de la citada Directiva el procedimiento de primera inscripción de dominio 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.

8. 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.

9. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N.º 00646-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 25 de julio de 2024 (fojas 30 al 37) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud y documentación adjunta sustentatoria citada en el cuarto considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a “SEDAPAL” mediante el oficio N.º 02434-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 22 de

agosto de 2024 [en adelante, “el oficio” (fojas 40 y 41)], siendo las siguientes: **i)** de la consulta al visor geográfico web de SUNARP, “el predio” recae totalmente sobre el ámbito de la Partida Registral N.º 42283886 (Ficha N.º 71369), la cual ha sido cerrada y trasladada a la Partida N.º P03209602 inscrita a favor del Organismo de Formalización de la propiedad informal - COFOPRI, debiendo precisar si su representada ha realizado una evaluación integral (evaluación de títulos archivados, inspección de campo, levantamiento topográfico u otros) del cual se concluya que “el predio” no se superpone con la partida antes indicada, ello deberá constar en su Plan de Saneamiento Físico - Legal. Por otro lado, en caso se determine que “el predio” recae sobre la partida registral N.º P03209602, podrá en caso corresponda variar su solicitud de primera inscripción de dominio a una de transferencia de predio del Estado en el marco del “Decreto Legislativo N.º 1192”, adjuntando nueva documentación correspondiente, conforme a lo señalado en el numeral 5.4 de “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **ii)** de la revisión de la plataforma web Geovisor SICAR se advierte superposición con la U.C. N.º 07256; situación identificada en el Plan de Saneamiento Físico Legal no obstante, no señala si existe afectación a derecho de terceros, puesto que se encuentra catastrada a favor de Inversiones Delfín S.A.; y, **iii)** en el Informe de Inspección Técnica, señala como la naturaleza de “el predio” en “Expansión Urbana”, lo cual discrepa de lo indicado en la Memoria Descriptiva, en donde señala que es de naturaleza “Urbana”. En ese sentido, se le otorgó a “SEDAPAL” el plazo de diez (10) días hábiles a efectos de subsanar lo requerido, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”².

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el **23 de agosto de 2024** a través de la Mesa de Partes Virtual de “SEDAPAL”, conforme al cargo de recepción del mismo (foja 42); 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, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, cabe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **9 de setiembre de 2024**, habiendo “SEDAPAL” presentado la Carta N.º 971-2024-EPS presentado el 6 de setiembre de 2024 [S.I. 25862-2024 (foja 44)], mediante el cual solicita ampliación de plazo a fin de realizar el levantamiento de las observaciones formuladas en “el oficio”, por lo cual, mediante el Oficio N.º 02802-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 16 de setiembre (en adelante, “el Oficio 1”) se otorgó de manera excepcional la ampliación de plazo solicitada por diez (10) días hábiles adicionales, el cual fue notificado el 18 de setiembre de 2024 a la Mesa de Partes Virtual de “SEDAPAL” conforme consta en el acuse de recibo (foja 46), siendo que el plazo otorgado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 2 de octubre de 2024**.

11. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio 1”, “SEDAPAL” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizada en “el Oficio”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia (foja 47); razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del numeral 6.1.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN” y disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio 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 066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Técnico Legal N.º 1518-2024/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2024.

² En caso 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 SDAPE otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por la empresa de **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).

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