

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0936-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1042-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA-SEDAPAL**, representada por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del área de 9,78 m² ubicada en el distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, que forma parte del área de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11076582 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 187718 (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 Carta N° 1269-2023-ESPS, presentada el 15 de setiembre de 2023 [S.I. N° 25192-2023 (foja 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, representada por el entonces Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Javier Gonzales Huamán (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la independización y transferencia de “el predio”,

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

en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para el proyecto denominado “*Construcción de pozo de monitoreo; en el (la) sector hidráulico B, distrito Lurín, distrito Pachacamac y distrito de Cieneguilla, provincia Lima, departamento 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° 04504-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2023 (foja 102), 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° 11076582 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”; la cual se inscribió en el asiento D0008 de la referida partida (foja 113).

9. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N° 00087-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2024 (fojas 105 al 112), mediante el cual se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** de la información del Certificado de Búsqueda Catastral y el Plano Diagnóstico presentado, así como el visor SUNARP, se advierte que recae totalmente sobre el ámbito del predio inscrito en la partida registral N° 11076582 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, cuya titularidad registral figura a nombre de Ana María Lucía

Tode Santiesteban de Freeland y otros copropietarios; partida que no registra proceso de habilitación o urbanización; **ii)** en el Plan de Saneamiento físico legal (en adelante, "PSFL") presentado, no se advierte la existencia de una lotización; **iii)** según el "PSFL", cuenta con zonificación de Recreación Pública (Parque Metropolitano río Lurín) — ZRP-PM, de conformidad a lo señalado en el Plano de zonificación de Lima Metropolitana — Cieneguilla, aprobado con Ordenanza N° 1117- MML, publicado 12 de enero de 2008, y actualizado por Ordenanza N° 2360-2021- MML del 14 de junio de 2021; **iii)** según el "PSFL", se encuentra desocupado, sin construcción ni posesión; situación que se corrobora en la imagen satelital de fecha 29 de junio de 2022; **iv)** según el visor del ANA, se superpone totalmente con la delimitación, precisión y unificación de la Faja Marginal del río Lurín; situación identificada en el "PSFL"; y, **v)** según el IERP del SNCP/IGN (Carta Nacional: Quebradas o cursos de Agua), se ubica aledaño al cauce natural del río Lurín margen izquierda, a la altura de la Asociación de Propietarios 3° Etapa Parcelación Cieneguilla.

10. Que, con relación a lo indicado en el anterior considerando, se debe tener en cuenta que en aplicación del numeral 41.1 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", se faculta a esta Superintendencia a transferir u otorgar otro derecho real respecto de: **i)** 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; y, **ii)** áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana; en ambos casos, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

11. Que, en ese sentido, siendo que se ha identificado que la titularidad de "el predio" se encuentra inscrita a favor de Ana María Lucia Tode Santiesteban de Freeland y otros (privados), conforme consta en la partida registral N° 11076582 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima; y, siendo que sobre "el predio" no se ha identificado la existencia de un proceso de habilitación urbana, que prevé la entrega de áreas para el uso o servicio público a favor del Estado; se concluye que no corresponde aprobar la transferencia de "el predio" en el marco del numeral 41.1 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", al no concurrir los requisitos descritos en el sub numeral 5.7) del numeral 5° de la "Directiva N° 001-2021/SBN".

12. Que, por lo antes expuesto, esta Superintendencia no es competente para aprobar la transferencia de "el predio", de conformidad con el numeral 41.1 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", en consecuencia, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada por "SEDAPAL", disponiéndose el archivo del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el "Decreto Legislativo N° 1192", "TUO de la Ley N° 29151", "el Reglamento", "Directiva N° 001-2021/SBN", Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, Resolución N° 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0968-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto 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 la cancelación de la anotación preventiva inscrita en el Asiento D00008 de la partida registral N° 11076582 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Artículo 3.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 4.- 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