SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 1697-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de diciembre del 2024

VISTO:

La Resolución N° 1150-2022/SBN-DGPE-SDDI, que sustentó el procedimiento administrativo de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, a favor de la empresa de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL,** representado por el Jefe de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, respecto de un área de 46.22 m^2 que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 07081085 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 163277 (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-VIVIENDA[1] (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, 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° 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 Resolución N° 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "SDAPE") delegó a la Subdirección de

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

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **8675J35739**

Desarrollo Inmobiliario la competencia para aprobar actos de adquisición y administración de predios estatales, 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° 1192 y la Ley N° 30556.

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° 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° 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 mediante Resolución N° 0059-2023/SBN del 13 de diciembre del 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva N° 001- 2021/SBN").

6. Que, de acuerdo a la Única Disposición Complementaria Transitoria de la "Directiva N° 001-2021/SBN": *"Los procedimientos de primera inscripción de dominio a favor del titular del proyecto, transferencia de propiedad y otorgamiento de otros derechos reales, iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva, que se encuentren en trámite, se ajustan a lo dispuesto en esta norma, en el estado en que se encuentren."* Siendo que, el procedimiento para la inscripción de las resoluciones de primera de dominio se encuentra establecidos en los numerales 6.1.7 al 6.1.10. de la mencionada directiva.

7. Que, el numeral 5.6 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" establece que las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida 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, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.1.9 de la "Directiva N° 001- 2021/SBN", en el caso que la SUNARP formule observaciones a la resolución que dispone la primera inscripción de dominio, por encontrarse el área materia de solicitud parcialmente en ámbito inscrito u observaciones de otra naturaleza, la "SDAPE" las hace de conocimiento del solicitante, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación correspondiente, redimensionado el área solicitada en los casos que corresponda.

10. Que, asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.1.10 de la "Directiva N° 001- 2021/SBN", en caso que el solicitante no se pronuncie en relación al requerimiento referido en el numeral precedente, y a consecuencia de ello, el título presentado a la SUNARP sea tachado, la "SDAPE" le comunica dicha situación otorgándole el plazo adicional de diez (10) días hábiles para que realice la

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica**En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **8675J35739**

subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de emitir una resolución que deje sin efecto la resolución que dispuso la primera inscripción de dominio y archivar el expediente; asimismo, iniciará un procedimiento regular de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

11. Que, de la revisión al Expediente N° 1290-2021/SBNSDDI, se advierte la existencia de la Resolución N° 1150-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2022 (en adelante "la Resolución"), que resuelve disponer la Independización y aprobar la Transferencia de "el predio" a favor por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA- SEDAPAL** (en adelante "SEDAPAL"), en el marco del Decreto Legislativo N° 1192, con la finalidad de destinarlo para el proyecto denominado: "Regularización del saneamiento físico legal del Pozo P-757 (Activo Fijo N°500260)".

12. Que, mediante Oficio N° 00010-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de enero de 2023 (fojas 190), se solicitó a la Oficina Registral de Lima, la inscripción de la Resolución N° 1150-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre del 2022, en la partida registral N° 07081085 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima.

13. Que, mediante Oficio N° 00971-2023/SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo de 2023 (fojas 191), se comunicó a "SEDAPAL" las observaciones registrales formuladas al título N° 2023-00027996; que requieren ser subsanadas a efectos de formular una nueva rogatoria a fin de lograr la inscripción respectiva. Cabe precisar que, de la lectura de la Esquela de observaciones, se advierte que mediante Informe Técnico N° 004299-2023-ZR N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 16 de febrero de 2023, "el predio" recae sobre la partida registral N° 47095034 de propiedad de terceros, por lo que el registrador público solicita aclarar dicha situación.

14. Que, posteriormente, mediante Oficio N° 01383-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo del 2023 (fojas 192), se reiteró a "SEDAPAL" subsanar las observaciones previstas en el Titulo N° 2023-00027996 de la Oficina Registral de Lima, a fin de lograr su inscripción en el Registro de Predios, otorgándole para ello un plazo adicional de diez (10) días hábiles.

15. Que, en el caso en concreto, "el Oficio" fue notificado el 23 de marzo de 2023, a través de la Mesa de Partes Virtual de "SEDAPAL" conforme consta del cargo del mismo (fojas 192); 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° 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 10 de abril de 2023.**

16. Que, en atención a la observación registral, se tiene que si bien con "la Resolución" se aprobó la transferencia de "el predio" en la partida registral N° 07081085; en la etapa de su inscripción la citada Oficina Registral observó que, gráficamente la poligonal en consulta se superpone con el predio inscrito en la partida Nº 47095034 de propiedad de terceros; de lo que se colige un vicio en la Resolución e implica su modificación previamente a solicitar su inscripción registral, de conformidad con el numeral 6.2.11 de la "Directiva N° 001-2021/SBN".

17. Que, habiéndose advertido que "el predio" recae sobre propiedad de terceros, mediante Oficio N° 440-2023-ESPS presentado el 27 de marzo de 2023 (S.I N° 07463-2023), "SEDAPAL" se pronuncia ante la imposibilidad de subsanación de título observado y señala esperar la Tacha por caducidad del asiento de presentación o en su defecto que se presente el desistimiento de la rogatoria en aplicación al numeral 6.2.11 de la "Directiva N° 001-2021/SBN".

18. Que, teniendo en cuenta lo señalado por "SEDAPAL" y lo advertido por la SUNARP en relación al vicio advertido en "la Resolución", corresponde dejarla sin efecto corresponde y disponer el archivo definitivo del Expediente N° 1290-2021/SBNSDDI.

De conformidad con lo establecido en el "Decreto Legislativo N° 1192", "TUO de la Ley N° 27444", "TUO de la Ley N.º 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, Resolución N.° 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Técnico Legal N° 1753-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de dicimbre de 2024.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **8675J35739**

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DEJAR SIN EFECTO la Resolución N° 1150-2022/SBN-DGPE-SDDI, que dispuso la independización y la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de 46.22 m^2 que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, a favor de la empresa de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Declarar **CONCLUIDO** el procedimiento de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** solicitado por la empresa de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, respecto del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, evaluado en el Expediente N° 1290-2021/SBNSDDI.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo evaluado en el Expediente N° 1290-2021/SBNSDDI.

CUARTO.- NOTIFICAR a la empresa de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, lo resuelto en la presente resolución.

QUINTO.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, notifíquese y publíquese. -

Firmado digitalmente por: REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU 20131057823 hard
Fecha: 16/12/2024 16:05:47-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por: VARGAS BUSTAMANTE Grevy Del Rocio FAU 20131057823 hard
Fecha: 16/12/2024 13:05:07-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: VIZCARRA TORRES Richard Jony FAU 20131057823 hard
Fecha: 16/12/2024 14:17:19-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: BUSTAMANTE GONZALEZ Paola Maria Elisa FAU 20131057823 hard
Fecha: 16/12/2024 14:21:22-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica**En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **8675J35739**