

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0087-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de enero del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 170-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa, **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, de dos áreas: Área n° 02= 0,39 m<sup>2</sup>, y el área N° 09= 5,92 m<sup>2</sup>, haciendo un total de 6,31 m<sup>2</sup> ubicadas en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia de Lima y departamento de Lima, en la partida registral N° P02222510 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con los CUS N° 166501 y N° 166507, respectivamente (en adelante, “los predios”); 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<sup>1</sup> (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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Carta n° 319-2022-ESPS presentada el 22 de febrero de 2021 [S.I. N° 05523-2022 (fojas 1 y 2)], el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** (en adelante, “SEDAPAL”), representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomas Gonzales, solicitó la Independización y Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado 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, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA (en adelante, “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”), con la finalidad de destinarlo a la

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

construcción de la estructura Reservorio RRP-19 del proyecto **“AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO EN LOS SECTORES DEL 400 AL 425 EN EL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; Y ANEXOS 2, 21, 24 Y MINAS DE PEDREGAL, EN EL DISTRITO DE SAN ANTONIO, PROVINCIA DE HUAROCHIRI, DEPARTAMENTO DE LIMA”**.

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del 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 sector, 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.

4. 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 (en adelante, “Directiva N° 001-2021/SBN”).

5. 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.

6. 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 éste en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

7. Que, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, mediante Oficio N° 00484 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2022 (fojas 37), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la partida registral N° P02222510 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, la cual se encuentra inscrita en el asiento D0007 de la referida partida registral.

8. Que, mediante Memorando N° 00622-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2022 (foja 41), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro – SDRC que se genere el registro de CUS correspondiente, en el cual se anote preventivamente el procedimiento de transferencia. Siendo que, mediante Memorando N° 00872-2022/SBN-DNR-SDRC del 15 de marzo del 2022 (foja 52), la SDRC pone en conocimiento que, evaluada la documentación remitida, se ha procedido con la generación del registro con CUS N° 166501 y N° 166507.

9. Que, es preciso señalar que, subdirección mediante Oficio N° 00919-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2022, pone en conocimiento a la Municipalidad De San Juan de Lurigancho, en su condición de administradora de “el predio”, que “SEDAPAL” ha solicitado su transferencia, en virtud al T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192; siendo debidamente notificada mediante la mesa de partes virtual de la referida comuna el fecha 23 de marzo del 2022; esto con el fin que de ser el caso, se

abstenga de otorgar derechos sobre el mismo, según lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

**10.** Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N° 00325-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2022 (fojas 42), que contiene observaciones respecto a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a “SEDAPAL” mediante el Oficio N° 02178-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 59)], siendo las siguientes: **i)** de la revisión de la documentación técnica que sustenta el Plan de Saneamiento físico legal, se advierte que “SEDAPAL” adjunta dos (2) Informes de Inspección Técnica de fecha 20.10.2021, correspondientes a cada uno de “los predios” (uno de 0,39 m<sup>2</sup> y el otro de 5,92 m<sup>2</sup>); no obstante, se observan las mismas fotografías en ambas fichas, a pesar de que se encuentran físicamente distantes entre sí; **ii)** de la revisión de la documentación técnica que sustenta el Plan de Saneamiento físico legal, se advierte que la memoria descriptiva indica que “los predios” se encuentran sobre el área de circulación de 8 057,53 m<sup>2</sup>; sin embargo, no precisa en el plano perimétrico ni en la memoria descriptiva el cuadro de áreas indicando cuanto resta como saldo del área de circulación, luego de las independizaciones de “los predios”; **iii)** no presenta el archivo digital de los documentos técnicos que sustentan el Plan de Saneamiento físico legal; al respecto, la información gráfica de los “predios” deberá adjuntarse en formato vectorial (SHP o DWG). Dichos archivos deberán agregarse a un único archivo de formato ZIP. Para lo cual, se le 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° 001-2021/SBN”<sup>2</sup>.

**11.** Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el **30 de junio de 2022** a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado – PIDE de “SEDAPAL”, conforme consta del cargo del mismo (foja 59); 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° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **15 de julio de 2022**.

**12.** Que, en el caso en concreto, mediante Carta N° 1325-2022-ESPS presentada el 18 de julio de 2022 [S.I. N° 18946-2022 (foja 61)], “SEDAPAL” pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”; sin embargo, esta fue presentada fuera del plazo indicado en el considerando precedente.

**13.** Que, por lo antes expuesto, habiéndose determinado que “SEDAPAL” no cumplió con subsanar las observaciones comunicadas por esta Subdirección dentro del plazo establecido, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” y 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 “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “TUO de la Ley N° 27444”, Resolución 0066-2022/SBN, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución 0141-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0102-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2023.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL “TUO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192”**, seguido por **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

<sup>2</sup> 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 inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**TERCERO.-** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)).

**Comuníquese y archívese**  
**P.O.I. 18.1.2.4**

**CARLOS REÁTEGUI SANCHEZ**  
**Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**