

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0844-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de septiembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 211-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres (e) Carolina Ñiquen Torres, 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**, respecto del área de 4.00 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P01314339 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX– Sede Lima, asignado con CUS Matriz N° 180611 (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<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 (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 Carta N° 294-2023-ESPS presentada el 27 de febrero de 2023 [S.I. N° 04912-2023 (fojas 1 al 44)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por la entonces Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres (e), Carolina Ñiquen Torres (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada Pozo P-416 (Activo Fijo N° 500215) (en adelante, “el proyecto”).

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

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

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, publicado 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 este en el respectivo Plan de Saneamiento Físico y Legal, bajo su plena responsabilidad.

7. Que, mediante Memorando N° 902-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2023 esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro – SDRC que se genere el registro CUS correspondiente, en el cual se anote preventivamente el procedimiento de transferencia citado. Siendo atendido con Memorando N° 985-2023/SBN-DNR-SDRC del 29 de marzo de 2023, la SDRC indica que se ha generado el CUS 180611.

8. Que, mediante Oficio N° 01060-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2023 (fojas 45 y 46), 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° P01314339 del Registro Predial Urbano la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N° 00416-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2023 (fojas 49 al 63), que contiene observaciones respecto de la solicitud de ingreso detallada en el segundo considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a “SEDAPAL” mediante Oficio N° 01950-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 64 y 65)], siendo las siguientes: **i)** efectuada la consulta al aplicativo Geocatastro, se advierte que “el predio” presenta superposición parcial sobre el CUS 155535 de Partida N° P01314340; por otro lado, revisado el Visor SUNARP (descargada de la base gráfica registral Z.R. LIMA PSAD56-4248) y el Certificado de Búsqueda Catastral de Publicidad N° 2022-6033378 expedido el 05/11/2022, se observa que “el predio” se sitúa en los ámbitos inscritos en las partidas P01314339 (Caseta de Bombeo) y P01314340 (CUS 155535 – Parque N°8), siendo necesario que “SEDAPAL” emita pronunciamiento en ese extremo; y, de ser el caso se redimensione el área solicitada, para lo que deberá presentar un nuevo Plan de Saneamiento físico y legal con los documentos técnicos que lo sustenten conforme al ítem vi del literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”; y, **ii)** no presenta documentación técnica del área remanente, señalando en el Plano de Independización que se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones de SUNARP; no obstante, en el Asiento 00001 de la Partida n°P01314339 se describen los linderos y medidas perimétricas de la Caseta de Bombeo, por tanto es factible determinar el área remanente del predio matriz. En dicho contexto, se 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>

<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 inadmisibile su solicitud, en los casos que corresponda.

10. Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 8 de mayo de 2023, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE a “SEDAPAL”, conforme al cargo de recepción (foja 66 y 67); 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, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 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 22 de mayo de 2023.

11. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “SEDAPAL” no ha remitido documentación; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia (foja 68); razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibile 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 que “SEDAPAL” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia. Asimismo, debido al presente pronunciamiento, se prescinde emitir el Oficio con el cual se comunicaría a la Municipalidad Distrital de Comas, como administrador de “el predio”, sobre el procedimiento impulsado por “SEDAPAL”.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0947-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** - 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 la empresa **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.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)).

**Comuníquese y archívese.**

POI 19.1.2.4

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**