



**RESOLUCIÓN N° 0960-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de octubre del 2023

**VISTO:**

El Expediente n° 1068-2022/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, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del área de 76,03 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n° P01043287 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima y, a su vez, del predio de mayor extensión inscrito en la partida P01043214 del mismo registro, con CUS n° 175535 (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, “TUOde 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° 1595-2022-ESPS presentada el 30 de septiembre de 2022 [S.I. n° 25927-2022 (foja 1)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por la entonces Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomas Gonzales (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo n° 1192, requerido para la Cámara SCADA CS-01 (Activo Fijo n° 900541),

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

correspondiente al proyecto denominado: "Regularización del Saneamiento Físico Legal de los activos de SEDAPAL".

3. 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.

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, para el caso concreto, mediante Oficio N° 03493-2022/SBN-DGPE-SDDI y Oficio N° 03494-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre del 2022 (fojas 81 y 83), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP") de las partidas P01043214 y P01043287 respectivamente, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", la cual obra inscrita en el Asiento 00086 de la partida P01043214.

8. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", mediante Oficio N° 03810-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2022 (fojas 85) notificado el 8 de noviembre de 2022 (foja 88 y 89), se hace de conocimiento como administrador de "el predio" a la Municipalidad Distrital de Carabayllo, que "SEDAPAL" ha solicitado la independización y transferencia de "el predio", en el marco del "Decreto Legislativo N° 1192", así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41° de la norma en mención.

9. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", se emitió el

Informe Preliminar N° 01455-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2022 (fojas 91 al 9) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose 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° 00138-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 9 de enero de 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 97 y 98)] siendo las siguientes: **i)** tratándose de propiedades bajo la titularidad de terceros, se debe precisar, que no se ha identificado una habilitación urbana inscrita. Al respecto, al no haberse adjuntado los planos de la habilitación, no se ha podido corroborar que el “predio” forme parte de áreas destinadas a aportes reglamentarios u otras otorgadas a favor del Estado; por lo que es necesario anexar los requisitos descritos en el numeral 5.7) del artículo 5° de la Directiva N° 001-2021 (resolución y plano que aprueba la habilitación urbana) y señalar cual es el marco legal vigente que le otorga al Estado la titularidad del área materia de solicitud, a efectos de continuar con la evaluación de la solicitud; **ii)** revisados el certificado de búsqueda catastral y el plano de diagnóstico presentados, “el predio” recae sobre los ámbitos de las partidas registrales P01043287 y P01043214, por lo que no es factible realizar la evaluación de manera adecuada, dado que el Plan de Saneamiento físico legal debe orientarse solamente un predio; **iii)** de la consulta realizada a la base gráfica del MIDAGRI que obra en el acervo digital de la SBN, se ha verificado que “el predio” se superpone con el predio rural UC.02703; situación que no ha sido advertida en el Plan de Saneamiento Físico Legal; por lo que, corresponde indicar si dicha situación afecta o no derecho de terceros; **iv)** del Plan de Saneamiento Físico legal, se advierte que no se ha pronunciado con respecto a situaciones temáticas, referidas en el párrafo c) del Anexo 2 de la Directiva DIR-001-2021/SBN: “Determinar la libre disponibilidad (consulta de mapas temáticos en función del ámbito en el que se encuentre el predio o inmueble, urbano, expansión urbana, eriazos)”. En ese sentido, 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>

**10.** Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 13 de enero de 2023, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado (PIDE) a “SEDAPAL”, conforme consta del cargo de recepción (fojas 97); 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 27 de enero de 2023.

**11.** Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “SEDAPAL” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en el mismo; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia (foja 99), por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del artículo 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; debiendo 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 “Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 1063-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2023.

## **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- Declarar la INADMISIBILIDAD de la solicitud de TRANSFERENCIA DE**

<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.

**INMUEBLE 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 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 REÁTEGUI SÁNCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**