



## **RESOLUCIÓN N° 1129-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de noviembre del 2023

### **VISTO:**

El Expediente n.º 1295-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por la Jefa Equipo 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 **122,52 m<sup>2</sup>**, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral n° P02239248 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 177813, (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA<sup>1</sup> (en adelante, “TUO de la Ley n.º 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 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.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio n° 1841-2022-ESPS presentada el 12 de diciembre de 2022 [S.I. n.º 33303-2022 (fojas 2-3)], 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 41º del Decreto Legislativo n° 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada Cámara de Rebombeo CR-387 (Área 01), correspondiente al proyecto denominado: “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, anexos 2, 21, 24 y Minas de Pedregal, en el distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, departamento de Lima”.

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del “Decreto Legislativo n.º 1192”, que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación

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

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.º 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.º 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo n.º 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.º 001-2021/SBN”).

5. Que, el numeral 5.6 de la “Directiva n.º 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 Oficio n.º 05186-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre del 2022 (fojas 115-116), 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.º P02239248 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del “Decreto Legislativo n.º 1192”, generándose el título n.º 2022-03741786, el cual fue tachado; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar n.º 01662-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2022 (fojas 120-133) y se efectuó la evaluación legal, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta; por lo que, se emitió el Oficio n.º 04558-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 137-138)], el cual contiene las siguientes observaciones: **i)** de la revisión del Plan de Saneamiento Físico Legal, se señala que el “predio” se encuentra ocupado, con edificaciones y posesión, entendiéndose que estas incluyen la totalidad del área del referido predio; sin embargo, en el Informe de Inspección Técnica indica que el predio se encuentra ocupado, en una parte la Cisterna Proyectada CR-387 y otra parte está sobre terreno eriazos desocupado. A su vez, indica que se trata de una posesión parcial; **ii)** de la lectura del As. 00002 de la P02239248, se encuentra inscrita la afectación en uso a favor de la Ampliación Ciudad de los Constructores por un plazo indeterminado para que los destine al desarrollo específico de sus funciones; situación que no ha sido advertida en su Plan de Saneamiento Físico Legal, debiendo pronunciarse sobre dicho extremo, considerando lo dispuesto en subnumeral 6.2.6 del numeral 6.2 de la “Directiva n.º 001-2021/SBN”; **iii)** del Visor de mapas SICAR de MIDAGRI y la Base BDPI del MINCUL, se visualiza que el predio recae totalmente sobre la Comunidad Campesina de Jicamarca (TITULADA); información que se trasladó, a fin que se pronuncie en ese extremo, teniendo en cuenta que esta Superintendencia solo tiene competencia para transferir propiedad Estatal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41º del

“Decreto Legislativo n.º 1192”; **iv)** se advierte diferencia en la medida del lindero izquierdo, entre lo consignado en el plano perimétrico de 6,32 m y lo indicado en la memoria descriptiva y el Plan de Saneamiento Físico Legal de 19,14 m.; **v)** en el plano perimétrico se indica que el área remanente es de 907,78 m<sup>2</sup>, mientras que el área gráfica (obtenida de la poligonal adjuntada) es de 907,77 m<sup>2</sup>, igual situación se presenta en la poligonal del área matriz, que registralmente mide 1 030,30 m<sup>2</sup> mientras que el área gráfica es de 1 030,29 m<sup>2</sup>. Dado que dicha diferencia de 0,01 m<sup>2</sup> está dentro del margen de tolerancia del 1% para predios urbanos, se recomienda advertir dicha situación en la documentación técnica; **vi)** se advierte que la memoria del área remanente señala que un área de 122.52 m<sup>2</sup>; información que difiere con la consignada en el plano del área remanente. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

**9.** Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 9 de octubre de 2023, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE a “SEDAPAL” conforme consta en el cargo de recepción (fojas 139-140); 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 23 de octubre de 2023.

**10.** Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “SEDAPAL” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de la observación realizada en “el Oficio”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia (foja 141-142); razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado 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 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 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 1230-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre 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 “DECRETO LEGISLATIVO N° 1192”**, seguido por el **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)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**  
POI 18.1.2.4

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**