

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1136-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de noviembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 197-2023/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, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del predio de 387.50 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Lurigancho-Chosica, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Asociación de Propietarios los Huertos de Huachipa, en la partida registral N° 43371991 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 179737 (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, la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada, 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° 264-2023-ESPS presentada el 23 de febrero de 2023 [S.I. N° 04569-2023 (foja 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL (en adelante, “SEDAPAL”), representada por la entonces Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Ñiquen Torres, solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al Decreto Legislativo N° 1192, con la finalidad de destinarlo al proyecto denominado “Ampliación y Mejoramiento de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado en los sectores del 400

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

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 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, mediante Oficio N° 933-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 1 de marzo del 2023 (foja 68 y 69), 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° 43371991 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”, generándose el título 00641383-2023, el mismo que fue tachado; no obstante, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

8. Que, por otro lado, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, mediante el Oficio N° 2965-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 4 de julio de 2023 (fojas 81 al 83), notificado el 4 de julio de 2023 (fojas 84 y 85), se hace de conocimiento a la Municipalidad Distrital de Lurigancho (Chosica), como titular de “el predio”, que “SEDAPAL” ha solicitado su transferencia, en el marco del “Decreto Legislativo N° 1192” y 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”, mediante el Informe Preliminar

N° 340-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2023 (fojas 71 al 80), que contiene las observaciones efectuadas a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como a la documentación adjunta, las cuales se trasladaron a “SEDAPAL” mediante el Oficio N° 4575-2023/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre del 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 91 y 92)], siendo las siguientes: **i)** existe discrepancia en el área señalada en su solicitud y en el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante “PSFL”), toda vez que en el primer caso señala un área de 387.50 m<sup>2</sup>, en tanto que en el literal e) del punto IV del mencionado Plan, describe un área de 387.50 m<sup>2</sup>; **ii)** en el “PSFL”, su representada precisa que “el predio” forma parte del área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 43371991 de propiedad de la Asociación de Propietarios Los Huertos de Huachipa, sin embargo, de la revisión del visor de mapas de SUNARP, se advierte que “el predio” colinda con la citada partida, y se encontraría sobre ámbito sin inscripción registral; **iii)** teniendo en cuenta la existencia de varias independizaciones anotadas sobre la partida registral N° 43371991, debió presentar certificado de búsqueda catastral con una antigüedad no mayor a seis meses, conforme a lo establecido en el ítem ii) del literal d), del numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; **iv)** en el “PSFL”, registros fotográficos y plano diagnóstico, se indica que el predio se encuentra ubicado en el distrito de Lurigancho–Chosica, en tanto que en el Informe de Inspección Técnica y planos de independización precisa como distrito San Juan de Lurigancho. En tal sentido, se solicitó aclarar lo advertido, teniendo en consideración que la información señalada en los documentos presentados debe guardar correspondencia; **v)** debió presentar memoria descriptiva, con la indicación del área, linderos, medidas perimétricas y zonificación, suscrito por verificador catastral conforme a lo establecido en el ítem v) del literal d), del numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; **vi)** de la consulta realizada al Visor SUNARP, se advierte que “el predio” se superpone con la partida registral N° 49088403, referente a una concesión definitiva para desarrollar actividades de distribución de energía eléctrica otorgado a Luz del Sur S.A, situación que no ha fue advertida en su “PSFL”; y **vii)** revisada la partida registral N° 43371991, se encuentra el título pendiente N° 2022-03353367 sobre inscripción de cancelación de habilitación urbana, respecto del cual, a la fecha se encuentra vigente su asiento de presentación únicamente con fines de anotarse la eventual interposición de la demanda contencioso administrativa contra lo resuelto por el Tribunal Registral mediante Resolución N° 3259-2023-SUNARP-TR del 31 de julio de 2023 que declara improcedente el segundo recurso de apelación interpuesto respecto del título, por lo cual, de acuerdo a lo previsto por el artículo 18° de la Ley N° 27584, Ley que regula el Procedimiento Contencioso Administrativo su representada deberá evaluar esta situación y pronunciarse al respecto. 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 en concreto, “el Oficio” fue notificado el 10 de octubre de 2023 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad de “SEDAPAL”, conforme consta del cargo del mismo (fojas 91 ); 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”), razón por la cual el plazo venció el 24 de octubre 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 93); en tal sentido, 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 de que “SEDAPAL” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

<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.

12. De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, Decreto Legislativo N° 1366, Decreto Legislativo N° 1559, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N° 27444, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA., Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 1238-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 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 **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA**, 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 18.1.2.4

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**