



## **RESOLUCIÓN N° 0063-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de enero del 2024

### **VISTO:**

El Expediente n.º 827-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por el Jefe del 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 **255.23 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, inscrita a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones - ENACE, en la Partida Registral N° P02082150 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 189537 (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.º 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.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio n.º 973-2023-ESPS presentada el 1 de agosto de 2023 [S.I. n.º 19969-2023 (fojas 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por el entonces Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres (e), Javier Edilberto Gonzales Huaman (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo n.º 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada Reservorio RP-03 (Activo Fijo 600621).

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 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

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

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.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución n.º 0059- 2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (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 04001-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de setiembre del 2023 (fojas 31), 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 P02082150 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 2022-02621274, 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 01323-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2023 (fojas 34-46) y se efectuó la evaluación legal, advirtiéndose observaciones a la solicitud de ingreso citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta; las cuales se trasladaron a “SEDAPAL” mediante Oficio n.º 05715-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 47)], siendo las siguientes: **i)** no presenta Informe de Inspección Técnica, panel fotográfico, plano perimétrico - ubicación y título archivado; **ii)** presenta la partida registral N.º P02138140, la cual no corresponde a la partida en la que se encuentra inmerso “el predio”; **iii)** la memoria descriptiva no se encuentra firmada por verificador catastral; **iv)** el plano diagnóstico de “el predio”, indica colindancias que no son concordantes con las señaladas en la memoria descriptiva; sin embargo, el archivo vectorial (formato DWG) presenta un polígono georreferenciado en el datum WGS84, el cual corresponde a las coordenadas y encierra el área mencionada en el Plan de Saneamiento Físico Legal y en el plano diagnóstico presentado en formato PDF; **v)** de la consulta realizada al portal SICAR de MIDAGRI corroborado con la base temática con la que cuenta esta Superintendencia, se observa que “el predio” recae en su totalidad sobre la Comunidad Campesina de Jicamarca, situación que se trasladó a “SEDAPAL”, a fin que se pronuncie en ese extremo, considerando que esta Superintendencia solo es competente para transferir predios estatales de dominio público o privado del Estado, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 41.1 del artículo 41º de “el Decreto Legislativo N.º 1192”; **vi)** “el predio” recae en su totalidad sobre un ámbito con un nivel alto de movimiento de masa, según lo visualizado en el portal SIGRID de CENEPRED, situación no advertida en el Plan de Saneamiento Físico Legal; **vii)** “el predio” se encuentra afectado por la línea de transmisión eléctrica de baja tensión con código 32636008 de la empresa ENEL, según lo visualizado en el MAPA ENERGÉTICO MINERO de OSINERGMIN, situación no advertida en el Plan de Saneamiento Físico Legal; y, **viii)** en Plan de Saneamiento Físico Legal, se señala que “el predio” recae sobre un ámbito considerado como Zona de Recreación Pública; sin embargo, según visor de la Zonificación Metropolitana, “el predio” recae totalmente sobre la zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para la aclaración y/o subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

9. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el **21 de diciembre de 2023**, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE a “SEDAPAL” conforme consta en el cargo de recepción (fojas 47); 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 **10 de enero de 2024**.

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 49); 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”; debiendo 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 N° 0004-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0068-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2024.

#### **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

**BETSY MILAGROS ABADO DELGADO**  
**Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**