

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0091-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 7 de febrero del 2024

**VISTO:**

El Expediente n.º 312-2023/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.º 1192** respecto del área de **179,08 m<sup>2</sup>** ubicada en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones – ENACE en Liquidación, en la partida registral n.º P02228604 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 171318 (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 Carta n.º 400-2023-ESPS, presentada el 17 de marzo de 2023 [S.I. n.º 06651-2023 (fojas 2 y 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 Niquén Torres (en adelante, “SEDAPAL”) solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo n.º 1192, requerida para la estructura sanitaria denominada Cámara de Sectorización CS-416, que corresponde al proyecto: “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; y Anexos 2, 21, 24 y minas de Pedregal, en el distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, departamento de Lima”.

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

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo n.º 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.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.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada 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, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva n.º 001-2021/SBN”, las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada; y, según el numeral 6.2.2 de la citada Directiva el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma 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, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar n.º 00511-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2023 (fojas 126 al 133) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud 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 05342-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023 [en adelante, “el Oficio 1” (foja 135)], siendo las siguientes: **i)** revisada la documentación presentada se observa discrepancia en el área solicitada, siendo que en su solicitud, plano perimétrico y memoria descriptiva indica un área es 179,08 m<sup>2</sup> y en el Plan de Saneamiento Físico Legal menciona un área de 302,18 m<sup>2</sup>; **ii)** de la consulta realizada a la Base Gráfica de Procesos Judiciales de la SBN, se advierte que “el predio” se superpone con el proceso judicial con Legajo N° 360-2017 (SI N° 37385-2017) signado con el Expediente N° 14133-2017, en estado NO CONCLUIDO; y, **iii)** el Certificado de Búsqueda Catastral indica que el predio se ubica en zonas de Circulación, Vías y Otros Fines, lo cual no concuerda con indicado en el Plano Perimétrico de independización, donde se visualiza que “el predio” se encuentra en área de Parque (PARQUE 1), además, de las fotografías e informe de inspección se verifica que el uso del predio es de Losa Deportiva. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para la 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.º 001-2021/SBN”<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> En el caso que la solicitud no se adecúa 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

8. Que, en el caso en concreto, “el Oficio 1” fue notificado con fecha **29 de noviembre de 2023**, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE de “SEDAPAL”, conforme consta del cargo de recepción (foja 136); 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.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley n.º 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 **14 de diciembre de 2023**.

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva n.º 001-2021/SBN”, mediante Oficio n.º 05584-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2023 (foja 137), notificado el 14 de diciembre de 2023 (foja 140), se hace de conocimiento, como titular registral de “el predio”, a la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación que, “SEDAPAL” ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del “Decreto Legislativo N.º 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.

10. Que, dentro del plazo otorgado, mediante Carta N.º 1740-2023-ESPS presentado el 15 de diciembre de 2023 [(S.I. N.º 34712-2023 (foja 142)], “SEDAPAL” solicita ampliación de plazo para subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio 1”; por lo que, en atención a lo solicitado, mediante Oficio n.º 00069-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2023 [en adelante “el Oficio 2” (foja 144)], esta Subdirección amplía el plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de la solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con el numeral 6.2.4 de la “Directiva n.º 001-2021/SBN”.

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio 2” fue notificado el 10 de enero de 2024, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE de “SEDAPAL”, conforme al cargo de recepción (foja 145); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley N.º 27444”; asimismo, cabe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **24 de enero de 2024**.

12. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio 2”, “SEDAPAL” no remitió documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en “el Oficio 1”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 146) y del Sistema de Gestión Documental – SGD, con los que cuenta esta Superintendencia; 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.º 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.º 1192”, Decreto Legislativo n.º 1280, “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, “TUO de la Ley n.º 27444”, “Directiva n.º 001-2021/SBN”, Resolución n.º 0066-2022/SBN, Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal n.º 0093-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de febrero 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.º 1192**, seguido por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

---

declararse inadmisibles sus solicitudes, en los casos que corresponda.

**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.**

P.O.I. 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**