



**RESOLUCIÓN N° 0445-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de abril del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 242-2023/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representada por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual peticona la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto del área de 75,02 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima (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 Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPi**, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192 y de la Ley N.º 30556.

3. Que, mediante Resolución N.º 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal delegó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario la competencia para aprobar actos de adquisición y administración de predios estatales, circunscrita a los procedimientos administrativo de primera inscripción de dominio y otorgamiento de otros derechos reales

<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.

realizados, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N.º 1192 y la Ley N.º 30556.

4. Que, mediante Carta N.º 246-2023-ESPS presentada el 23 de febrero de 2023 [S.I. N.º 04580-2023 (foja 2)], la empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, representada por la entonces Jefa (e) del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Ñiquen Torres (en adelante, "SEDAPAL") solicitó la Primera Inscripción de Dominio a favor de "SEDAPAL" respecto de "el predio", en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para el saneamiento de la estructura sanitaria denominada "Cámara Rebombeo CBA 93/CR-171 (Activo N.º 700262) (en adelante, "el proyecto").

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º 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.

6. 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"), la cual establece en su numeral 6.1.1 que, en el caso de predios o inmuebles estatales no inscritos, en el que se solicite la transferencia de propiedad, corresponde el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del solicitante.

7. 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 6.1.3 de la citada Directiva establece que el procedimiento de primera inscripción de dominio 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.

8. 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.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por "SEDAPAL", se emitió el Informe Preliminar N.º 00660-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de marzo de 2023 (fojas 20 al 24), que contiene las observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el cuarto considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, la cual se trasladó a "SEDAPAL", mediante Oficio N.º 03129-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de abril de 2023 [en adelante, "el Oficio 1" (foja 25 y 26)], siendo las siguientes: **i)** en el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante, el "PSFL") se señaló que no corresponde indicar el nombre del proyecto; sin embargo, se señala en la documentación técnica que el nombre del proyecto es "Elaboración de documentación técnica para el saneamiento de las edificaciones de SEDAPAL; derivado de la adjudicación simplificada N.º 016-2022-SEDAPAL", discrepando entre sí; **ii)** revisado el "PSFL" y cotejado con la documentación técnica, no se indica la relación entre el área del predio y el área total del proyecto, no concordando con lo señalado en el Anexo N.º 2 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN";

iii) el Certificado de Búsqueda Catastral (en adelante, el “CBC”) establece un área mayor a la solicitada (“el predio”). Por lo que, aplicando supletoriamente el ítem ii del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, deberá adjuntar la documentación técnica que dio mérito a la emisión del certificado en mención; iv) en el Informe de Inspección Técnica no se especifica el ocupante y/o poseionario; v) del Plano Perimétrico-Ubicación presentado se advierte que la descripción de la ubicación del predio no es precisa; asimismo, la firma y datos del verificador catastral no son legibles; vi) de la Memoria Descriptiva presentada se advierte que la firma y datos del verificador catastral no son legibles; asimismo, no se ha consignado la zonificación del predio vii) revisado el Geoportal de Sunarp, se observó que “el predio” recae totalmente sobre las áreas de mayor extensión inscritas en las partidas registrales Nros. 11055168 y 07078962; además, según el “CBC”, “el predio” se ubica en zonas donde se advierte el ámbito inscrito en la partida N.º 45019357; viii) revisada la partida N.º 45019357, se verificó que en el asiento C0005 se ha registrado la titularidad de dicho predio a favor de terceros; por lo que, se solicitó aclarar, acreditar y hacer constar, bajo su responsabilidad, que no hay afectación de derechos de privados; ix) corresponde aclarar el acto a calificar, por cuanto, en el sub numeral 5.1 del numeral V del “PSFL” se solicitó dar inicio al procedimiento de transferencia de dominio en vía de regularización y reasignación de uso, lo cual discrepa con lo señalado en el asunto de la Carta N.º 246-2023-ESPS, por cuanto ahí se señala que solicita la primera inscripción de dominio; empero en el ítem de “Acto Solicitado” menciona constitución de derecho de servidumbre; x) deberá adjuntar el documento en virtud del cual se le ha delegado la facultad a Carolina Ñiquen Torres para representar a “SEDAPAL” como Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre (e). 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 6.1.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”<sup>2</sup>.

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio 1” fue notificado con fecha **21 de abril de 2023**, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado de “SEDAPAL”, conforme consta del cargo de recepción (foja 25); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º 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 **9 de mayo de 2023**, habiendo “SEDAPAL” remitido, dentro del plazo otorgado, la Carta N.º 594-2023-ESPS, presentada el 4 de mayo de 2023 [S.I. N.º 11021-2023 (fojas 28)], a efectos de solicitar la ampliación de plazo para subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1”.

11. Que, en atención al requerimiento de ampliación de plazo; mediante Oficio N.º 04104-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo de 2023 (fojas 29) (en adelante, “el Oficio 2”), esta Subdirección amplía el plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles de conformidad con el numeral 6.1.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, notificándose el 25 de mayo de 2023, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado de “SEDAPAL”, conforme consta del cargo de recepción (fojas 29); razón por la cual el plazo ampliado venció el **8 de junio de 2023**.

12. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio 2”, “SEDAPAL” no ha remitido 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, con el que cuenta esta Superintendencia (foja 30); por lo cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio; en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito al numeral 6.1.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN” y disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “SEDAPAL” pueda volver a presentar una nueva solicitud de Primera Inscripción de Dominio, cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0466-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024.

<sup>2</sup> En caso 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 SDAPE 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.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO 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.

**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**

P.O.I. 18.1.2.4

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**