



## **RESOLUCIÓN N° 0471-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 7 de mayo del 2024

### **VISTO:**

El Expediente n.º 1116-2023/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 PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del área de **48.80 m<sup>2</sup>**, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de 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 187518 (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 Oficio n.º 1381-2023-ESPS presentada el 28 de septiembre de 2023 [S.I. n.º 26588-2023 (fojas 2-3)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por el entonces Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito

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

al artículo 41° del Decreto Legislativo n.° 1192, requerido para la Cámara de Rebombeo Activo 700212-CR-124, Surtidor Mariátegui del proyecto: “Saneamiento de estructuras existentes en el distrito de San Juan de Lurigancho”, en adelante, “el proyecto”.

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo n.° 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.° 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.

5. 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 y modificada mediante Resolución n.° 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva n.° 001-2021/SBN”).

6. 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.

7. 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.

8. Que, mediante Oficio n.° 04675-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre del 2023 (fojas 136), 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.° P02228604 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”, el cual se encuentra inscrito en el asiento 00133 de la partida en mención.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar n.° 01472-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2023 (fojas 143-152) 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.° 00687-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2024 [en adelante, “el Oficio”] (fojas 153-154), siendo las siguientes: **i)** de la consulta en el Geocatastro de la SBN, se visualiza que “el predio” se encuentra totalmente superpuesto sobre el proceso judicial identificado en Legajo n.° 360-2017, seguido con expediente judicial n.° 14133-2017, que corresponde a la demanda interpuesta por la Comunidad Campesina Jicamarca sobre mejor derecho de propiedad, el mismo que se encuentra en estado NO CONCLUIDO; situación que se traslada a su representada, a efectos que, en atención a lo dispuesto en el literal c) del numeral 5.4.3 del artículo 5 de la “Directiva n.° 001-2021/SBN”, se pronuncie el respecto en su Plan de Saneamiento Físico Legal; **ii)** en Plan de Saneamiento Físico Legal, se precisa que “el predio” se encuentra totalmente en zona con susceptibilidad por movimientos en masa

en el ámbito de Lima Metropolitana y nivel regional con nivel bajo, no obstante, de la consulta realizada al Geovisor SIGRID del CENEPRED, se visualiza que el nivel de susceptibilidad es alto en Lima Metropolitana y medio a nivel regional; lo que difiere de lo consignado en el Plan de Saneamiento Físico Legal; **iii)** el Plan de Saneamiento Físico Legal e Informe de Inspección, se señala que “el predio” se encuentra ocupado por la estructura denominada Cámara de Rebombeo Activo 700212 CR-124 Surtidor Mariátegui y en posesión de la empresa SEDAPAL, no obstante, según imágenes de Google Earth y Street View, se encontraría desocupado, formando parte de un área de mayor extensión totalmente cercada, ocupada por el Estadio José Carlos Mariátegui; **iv)** en el Plan de Saneamiento Físico Legal, se señala que “el predio” se encuentra inmerso en zonificación de área de circulación, según el Plano de Zonificación de San Juan de Lurigancho aprobado por la Ordenanza n.º 1081-MML publicada el 07 de octubre de 2007; sin embargo, de la consulta al mencionado plano, se visualiza que “el predio” recae parcialmente sobre área de proyección de vías y el área restante sobre zonificación asignada como Otros Usos; situación que deberá ser aclarada en su Plan de Saneamiento Físico Legal; **v)** en Plan de Saneamiento Físico Legal, señala que la partida n.º P02228604 registra cargas y gravámenes, no obstante, no desarrolla el análisis de las cargas; razón por la cual, su representada deberá pronunciarse en ese extremo, precisando si los diferentes actos y derechos inscritos afectan “el predio”; y, **vi)** la documentación técnica remitida presenta sellos ilegibles; por lo que corresponde que su representada presente nueva documentación técnica. 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>.

**10.** Que, 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 01358-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de marzo de 2024, notificado el 15 de marzo de 2023, se hace de conocimiento como titular de “el predio” al Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación, que “SEDAPAL” ha solicitado la transferencia de “el predio”, 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 41º de la norma en mención.

**11.** Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el **15 de febrero de 2023**, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado – PIDE a “SEDAPAL” conforme consta en el cargo de recepción (fojas 155-156); 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° 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 **29 de febrero de 2024**.

**12.** 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; 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”, “Decreto Legislativo n.º 1280”, “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 0004-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal n.º 0491-2024/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo de 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.- Declarar la INADMISIBILIDAD de la solicitud de TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL “DECRETO LEGISLATIVO N° 1192”, seguido por**

<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.

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.**  
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**