

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**0015-2025/SBN-DGPE**

## **RESOLUCIÓN Nº**

San Isidro, 31 de enero de 2025

**VISTO:**

El **Expediente 1370-2023/SBNSDDI**, que contiene el recurso de apelación presentado por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por Juan Manuel Rivera Macpherson, Jefe del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, contra la **Resolución 0448-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 30 de abril de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, la cual dispuso la extinción parcial de la cesión uso otorgada a favor de la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL del área de 125,93 m<sup>2</sup>, inscrita en el asiento D00002 de la partida 11841812 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS 190214 (en adelante “el predio”); disponer la independización de “el predio” inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco; y, aprobar la transferencia de propiedad del Estado por leyes especiales, en mérito al Decreto Legislativo 1192 de “el predio” a favor de la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL requerido para el proyecto denominado “Regularización del Saneamiento Físico Legal de la estructura sanitaria denominada Pozo P-600 (Activo Fijo 500709)”;

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151<sup>1</sup> - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA<sup>2</sup> (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente;

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado por Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008- VIVIENDA y modificatorias.

2. Que, , de acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN<sup>3</sup>, (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, la “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN. Asimismo, mediante la Resolución 0026-2024/SBN-GG<sup>4</sup> de 21 de marzo de 2024 se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPP**<sup>5</sup>, que depende funcionalmente de la “SDDI”, 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 1192 y de la Ley 30556;

3. Que, corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal l) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorandum 00308-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPP del 24 de mayo de 2024, la “SDDI” remite el recurso de apelación presentado el 21 de mayo del 2024 (S.I. 13814-2024) por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por Juan Manuel Rivera Macpherson, Jefe del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres (en adelante “el Administrado”) y el Expediente 1370-2023/SBNSDDI para que sean resueltos por parte de “la DGPE”;

#### De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, “el Administrado” interpone recurso de apelación (S.I. 13814-2024) en contra de la **Resolución 0448-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 30 de abril de 2024 (en adelante la “Resolución impugnada”), solo en el extremo del artículo 1° que dispone la extinción parcial de la cesión en uso respecto del área de 125,93 m<sup>2</sup> quedando subsistente el área restante, a fin de que se declare fundado, conforme a los siguientes fundamentos de hecho y de derecho que a continuación se detallan:

5.1 “El Administrado” señala que la “Resolución impugnada” ha incurrido en error en el artículo 1° al ordenar la extinción parcial de la cesión en uso inscrita en el asiento D00002 de la partida 11841812 del Registro de Predios de Lima, siendo lo correcto ordenar la extinción total de dicha cesión en uso, según refiere lo solicitó en el numeral 4.1) de su Plan de Saneamiento Físico Legal y tal como se consignó en el literal v) del décimo considerando de la resolución materia de apelación; además que refiere, carece de motivación suficiente o es sustancialmente incongruente entre lo pedido y resuelto, conforme se verifica en literal v) del décimo considerando, décimo sexto y décimo séptimo considerandos de la “Resolución impugnada”;

---

<sup>3</sup> Aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, publicado en el diario oficial El Peruano el 28 de setiembre de 2022.

<sup>4</sup> Publicada en el diario oficial El Peruano 21 de marzo de 2024.

<sup>5</sup> Artículo 1.- Conformación de la Unidad Funcional Conformar la “Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión” que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, la misma que empezará a funcionar a partir de los ocho (8) días hábiles posteriores a la emisión de la presente Resolución.

**5.2** Alega que, en el Plan de Saneamiento Físico Legal se identificó la estructura denominada Pozo 600 (Activo Fijo 500709) ocupado en un área de 125,93 m<sup>2</sup>, la cual es materia de regularización de saneamiento y que se ubica dentro el área mayor inscrita en la partida 11841812 del Registro de Predios Lima; sin embargo, refiere que del estudio de la citada partida, obra inscrita la cesión en uso a favor de SEDAPAL (asiento D00001 y D00002) denominada Chama 2 (P-600 Ex-112), que se encuentra la estructura Pozo (P-600) situado sobre un área de 174,74 m<sup>2</sup>; del cual menciona que, es incorrecto toda vez que del levantamiento topográfico realizado con instrumentos modernos, dicha estructura es de 125,93 m<sup>2</sup>, por lo que existe una exactitud registral; cuya situación refiere haberlo señalado en el numeral 4.1) de su Plan de Saneamiento Físico Legal;

**5.3** Por lo cual, menciona que la “Resolución impugnada” no debía aprobar solo la extinción parcial del área de 125,93 m<sup>2</sup>, toda vez que mantener subsistente la cesión en uso por el área restante (48,48 m<sup>2</sup>), sería contrario a la política de uso racional y gestión predial eficiente dispuesto en el numeral 7) del artículo 11° de “el Reglamento”, por cuanto dicha área no resulta de su utilidad para los servicios de saneamiento, además de mantener una inexactitud registral al no haber aprobado la extinción total de la cesión en uso, correspondiente al área de 174,74 m<sup>2</sup> que - según reitera- solicitó en su Plan de Saneamiento Físico Legal;

**6.** Que, en ese sentido, corresponde a la “DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen “Resolución Impugnada”. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

**6.1** El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>6</sup>(en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;

**6.2** Asimismo, el artículo 220 del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

### **Legitimidad**

**6.3** Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;

**6.4** Mediante escrito presentado el 30 de noviembre de 2023 (S.I. 33039-2023), “el Administrado”, solicitó la independización y transferencia de “el predio” en mérito al

<sup>6</sup> Aprobado por el Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 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. En tal sentido, “el Administrado” se encuentra legitimado para cuestionar el acto contenido en “Resolución Impugnada”;

## **Plazo**

**6.5** Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;

**6.6** Se precisa que, la “Resolución Impugnada” fue notificado a “el Administrado” el 2 de mayo de 2024, según cargo de recepción; por lo tanto, el plazo para impugnar es hasta el 23 de mayo de 2024, habiendo presentado su recurso de apelación el 21 de mayo de 2024 (S.I. 13814-2024). En ese sentido, presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;

**6.7** En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140 y 221 del “TUO de la LPAG 27444”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la “Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;

**7.** Que, de lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “el Administrado” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso;

**8.** Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del “TUO de la LPAG”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “el Administrado” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por esta Dirección;

## **Determinación de la cuestión de fondo**

Determinar si corresponde resolver el recurso de apelación en el procedimiento de transferencia de propiedad del Estado por leyes Especiales al amparo del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192 (en adelante el “TUO del Decreto Legislativo 1192”), contra resolución administrativa cuando el impugnante sea el titular del proyecto de inversión.

## **Descripción de los hechos**

**9.** Que, “el Administrado” mediante la Carta 1686-2023-ESPS presentada el 30 de noviembre de 2023 (S.I. 33098-2023), solicitó la independización y transferencia de “el predio” en mérito al artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo 1192”, requerido para el proyecto

denominado "Regularización del Saneamiento Físico Legal de la estructura sanitaria denominada Pozo P-600 (Activo Fijo 500709)", en adelante "el proyecto";

**10.** Que, del décimo tercero considerando de la "Resolución impugnada", se ha verificado que la ejecución de "el proyecto" ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 3.1) del artículo 3° del Decreto Legislativo 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento<sup>7</sup> modificado con el Decreto Legislativo 1357, el cual dispone lo siguiente: *"Declárese de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente"*;

**11.** Que, en atención a ello, la "SDDI" mediante la "Resolución impugnada" dispuso lo siguiente: 1) extinción parcial de la cesión uso otorgada a favor de la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL ("el Administrado"), respecto del área de 125,93 m<sup>2</sup> inscrita en el asiento D00002 de la partida 11841812 Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, quedando subsistente el área restante, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta dicha resolución; ii) disponer la independización del área de 125,93 m<sup>2</sup> (correspondiente a "el predio"), conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto; y 3) aprobar la transferencia de propiedad del estado por leyes especiales, en mérito al Decreto Legislativo 1192 del área descrita en el artículo 2° de la referida resolución, de "el predio" a favor de "el Administrado", requerido para el proyecto denominado: "Regularización del Saneamiento Físico Legal de la estructura sanitaria denominada Pozo P-600 (Activo Fijo 500709)";

### **Sobre el procedimiento de transferencia al amparo de leyes especiales**

**12.** Que, el numeral 41.1) del artículo 41 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 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 1366 y Decreto Legislativo 1559 ("TUO del Decreto Legislativo 1192"), dispone que **"para la aplicación del presente Decreto Legislativo, los predios y/o adjudicaciones 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 éstos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial"**;

**13.** Que, asimismo el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva 001-2021/SBN, "Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros

<sup>7</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 29 de diciembre de 2016. Asimismo, mediante el Artículo 2 de Decreto Legislativo 1620, publicado el 21 diciembre 2023 se modifica la denominación a "Decreto Legislativo que aprueba la Ley del Servicio Universal de Agua Potable y Saneamiento".

Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo 1192”, aprobada mediante la Resolución 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021 (en adelante la “Directiva 001-2021/SBN”);

14. Que, el numeral 5.6)<sup>8</sup> de la “Directiva 001-2021/SBN” dispone que el procedimiento de transferencia se efectúa **sobre la base de la información brindada por el titular del proyecto, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la SBN**, tales como la inspección técnica del predio u obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o Zonificación y Vías;

15. Que, la SBN procede a elaborar, según corresponda, la resolución que apruebe la transferencia (o la primera inscripción de dominio) a favor del titular del proyecto, **teniendo como sustento la información y documentación que el titular del proyecto haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, información y documentación que tienen la calidad de Declaración Jurada**, de conformidad con el numeral 5.6) de la “Directiva 001-2021/SBN”;

16. Que, de las disposiciones normativas mencionadas, se tiene que el estudio técnico-legal del área materia de solicitud, es de exclusiva responsabilidad del sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto y que solicita la transferencia;

#### **Respecto de la naturaleza del procedimiento administrativo y la resolución irrecurrible en vía administrativa**

17. Que, la “Resolución impugnada” dispuso la inscripción de “el predio” a favor de la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL (“el Administrado”), en el marco del procedimiento administrativo regulado en el marco del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo 1192”, el cual constituye un procedimiento especial, automático y dinámico, cuya **resolución resultante es irrecurrible en vía administrativa**;

18. Que, debe mencionarse que el numeral 5.1)<sup>9</sup> de la “Directiva del TUO 1192” señala respecto de la naturaleza del presente procedimiento administrativo: *“Se trata del procedimiento especial en el cual se integran competencias y actos, para transferir la propiedad u otorgar otros derechos reales de predios e inmuebles estatales, de manera célere, a favor de las entidades públicas responsables de los proyectos de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, previstas en la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley 30025, y otras normas, en el marco de lo dispuesto en el artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo 1192.”*

---

<sup>8</sup> 5.6 Calidad de la información y documentación presentada por el titular del proyecto

Las resoluciones que emita la SBN aprobando los diferentes actos a favor del solicitante **se sustentan en la información y documentación que este haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada**, conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA.

<sup>9</sup> 5.1 Naturaleza del procedimiento que se regula

**Se trata del procedimiento especial** en el cual se integran competencias y actos, para transferir la propiedad u otorgar otros derechos reales de predios e inmuebles estatales, de manera célere, a favor de las entidades públicas responsables de los proyectos de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, previstas en la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, y otras normas, en el marco de lo dispuesto en el artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

6.2.3 En el plazo máximo de dos (2) días hábiles de presentada la solicitud, la SDDI solicita la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de propiedad ante la SUNARP (...)

En el plazo máximo de cinco (05) días hábiles de presentada la solicitud, la SDDI comunica el inicio del procedimiento de transferencia de propiedad al titular registral, a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el predio o inmueble estatal materia del procedimiento. (...)

**19.** Que, conforme a lo descrito en el considerando anterior, es indispensable precisar la naturaleza jurídica del presente procedimiento administrativo; por lo tanto, parte de la premisa por establecer que estamos ante un procedimiento especial, es decir, se aparta de las reglas de los “clásicos” procedimientos ordinarios o generales, cuya característica esencial es la **celeridad** en el otorgamiento del derecho pretendido, esto en razón a la importancia del proyecto de inversión que se busca satisfacer y que se encuentra vinculado con el cierre de brecha de infraestructura pública que el país necesita. Es por ello que, no cualquier proyecto de inversión puede ingresar a este procedimiento especial, sino solo aquellos calificados como de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura;

**20.** Que, en ese sentido, es razonable que dicho procedimiento especial, cuente con ciertas reglas distintas que se apartan de los ya mencionados procedimientos comunes, por ejemplo, la inimpugnabilidad de las resoluciones, tanto a nivel administrativo como jurisdiccional; entiéndase, solo aquellas que otorgan derechos en pro de la infraestructura pública, contrario sensu, sí pueden ser impugnadas aquellas resoluciones o actos administrativos que denieguen el derecho solicitado en pro de la infraestructura pública. Interpretar lo contrario sería aplicar de manera literal la parte final del numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del DL 1192”, lo cual negaría el resultado de una interpretación sistemática que busca armonizar todas las disposiciones legales que conforman dicho texto, y así alcanzar la finalidad de la Ley

**21.** Que, en ese orden de ideas, si bien se ha establecido en el artículo el numeral 41.1) del artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo 1192”, que la resolución resultante es irrecurrible en vía administrativa, cabe preguntarse si en este procedimiento administrativo especial cabe la oposición, reclamación, reconsideración, apelación, nulidad o cualquier otro mecanismo procesal que cuestione la decisión administrativa, realizada por un tercero ajeno al procedimiento, por el titular del predio o titular del proyecto. En efecto, se pueden presentar los supuestos siguientes:

#### **20.1 Sujetos de derecho privado**

En el caso de los privados, el numeral 41.8) del artículo 41 del “TUO del DL 1192”, concordante con el numeral 5.12) de la “Directiva del TUO 1192”<sup>10</sup> son inobjetables al señalar que dichas pretensiones son improcedentes. Ello es así, en la medida que se parte del presupuesto que este tipo de procedimiento administrativo debe recaer “siempre sobre un predio o inmueble estatal”<sup>11</sup> sea del gobierno nacional o subnacional.

#### **20.2 Sujetos de derecho público**

En este caso, se pueden presentar a su vez dos (2) supuestos, a saber:

- a) En el caso de que el propietario del predio o inmueble además sea titular de un proyecto de inversión con declaración de necesidad pública, interés nacional,**

---

##### <sup>10</sup> **5.12 Improcedencia de pretensiones privadas**

De conformidad con lo dispuesto por el numeral 41.8 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192 y la Ley N° 29618, los inmuebles de dominio privado estatal son imprescriptibles, por lo que es improcedente la presentación de cualquier acción privada destinada a evitar la primera inscripción de dominio, la transferencia de propiedad, o el otorgamiento de otros derechos reales, regulados en el TUO del Decreto Legislativo N° 1192 y en la presente Directiva. Sin perjuicio de ello, esta medida no es aplicable a los predios en propiedad, en posesión o en uso tradicional de las comunidades campesinas y nativas, las cuales se rigen por las leyes sobre la materia.

<sup>11</sup> En caso que no sea propiedad estatal, el pedido solicitado deberá ser declarado improcedente (propiedad privada o propiedad comunal).

**seguridad nacional y/o de gran envergadura** y sobre su propiedad se haya iniciado un procedimiento administrativo especial promovido por otro titular de un proyecto de inversión también con declaración de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, es legítima su incorporación al procedimiento en trámite; *contrario sensu*, **aquel propietario que no tenga la condición de titular del proyecto** no podrá incorporarse procedimiento administrativo en trámite, pues únicamente le asiste el derecho de tomar conocimiento el inicio del aludido procedimiento administrativo con la finalidad de garantizar la eficacia del mismo; de conformidad con lo previsto por los artículos 61 y 62 del “TUO de la LPAG”, concordante con el cuarto párrafo del numeral 41.1) del artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo 1192”.

- b) En el caso del **titular del proyecto de inversión** con declaración de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, este tiene expedito su derecho tanto para iniciar el procedimiento administrativo especial, para impugnar para resolución administrativa cuando advierta errores o alegue vulneración al procedimiento regular, o incorporarse a un procedimiento en trámite (a través de la oposición); de conformidad con lo previsto por los artículos 61 y 62 del “TUO de la LPAG”, concordante con el tercer párrafo del numeral 41.1) del artículo 41 del “TUO del DL 1192”.

**22.** Que, en atención a lo expuesto, para esta Dirección queda claro que el procedimiento administrativo regulado en el numeral 41.1) del artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo 1192”, es un procedimiento especial, que cuenta con sus propias reglas procesales diseñadas para facilitar el cumplimiento de la Ley. Por lo tanto, la regla general es que, no cabe la impugnación u oposición realizada por un sujeto de derecho particular o por sujeto de derecho público que no sea titular de un proyecto de inversión con declaración de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura; siendo la excepción a la regla general, la resolución administrativa emitida dentro del procedimiento al amparo del “TUO del Decreto Legislativo 1192” es impugnabile por el titular del proyecto de inversión cuando advierta errores o vulneración al procedimiento regular, toda vez que cuenta con legitimidad;

**23.** Que, en consecuencia, con base a lo señalado en el Principio de Legalidad, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”, debe entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>12</sup>. En tal sentido, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal si puede ejercer control sobre la resolución emitida dentro del procedimiento en atención al principio del debido procedimiento previsto en el “TUO de la LPAG” y por lo tanto avocarse a los argumentos que sustentan el recurso de apelación de “el Administrado”;

### **Respecto de los argumentos de “el Administrado”**

**24.** Que, **respecto del primer, segundo y tercer argumento:** “El Administrado” señala que la “Resolución impugnada” ha incurrido en error en el artículo 1° al ordenar la extinción parcial de la cesión en uso (asiento D00002) siendo lo correcto ordenar la extinción total de dicha cesión en uso, según lo solicitó en el numeral 4.1 del plan de saneamiento físico legal; por lo cual, carece de motivación suficiente o es sustancialmente incongruente entre lo pedido y resuelto; toda vez que, el área de 174,74 m<sup>2</sup> la cual corresponde a la cesión en uso es incorrecta toda vez que del levantamiento topográfico realizado con instrumentos modernos, la estructura

<sup>12</sup> Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes: a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).



objeto de saneamiento y sobre el cual se encuentra estructura Pozo P-600 es de 125,93 m<sup>2</sup>, por lo que existe una exactitud registral;

**25.** Que, al respecto, se debe mencionar que del “Anexo 1 Formato de Solicitud” adjunto a la Carta 1683-2023/ESPS (S.I. 33039-2023), se advierte que el acto solicitado por “el Administrado” es independización y transferencia a su favor. Asimismo, de la Carta 487-2024-ESPS (S.I. 11540-2024), la “Administrada” presenta el actualizado “Plan de Saneamiento Físico Legal correspondiente físico legal correspondiente al Pozo P-600 (Activo Fijo 500709), advirtiéndose el quinto párrafo del numeral 4.1 lo siguiente:

*“Asimismo, sobre la partida 11841812, consta inscrito provisionalmente en el asiento D001 una cesión en uso a favor de SEDAPAL de un área de 174,74 m<sup>2</sup>, denominado Chama 2 (P-600 Exp.-112) dentro del cual se encuentra la estructura Pozo (P-600) activo 500709, la misma que se convirtió en definitiva en el asiento D002, que en virtud al saneamiento solicitado con el presente plan y estando que no refleja el área que viene ocupando la referida estructura, se debe solicitar a la SBN su extinción.(...)”*

Asimismo, del numeral 4.2 del citado plan, se describe en cargas y/o gravámenes lo siguiente: *“Sí existe, Asiento D001 y D002: Cesión en uso a favor de SEDAPAL, que se solicita su extinción.”*

**26.** Que, el numeral 6.2.5) de “la Directiva” establece que, cuando lo considere pertinente, podrá aprobar la independización, rectificación de área, linderos y medidas perimétricas y la transferencia de propiedad del predio o inmueble estatal de forma conjunta en una sola resolución;

**27.** Que, en numeral 6.2.4) de “la Directiva” describe que, en caso que la solicitud no se adecue a los requisitos previsto en el numeral 5.4) de dicha 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 se realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda;

**28.** Que, por lo tanto, se debe precisar que, la situación descrita por “el Administrado” en su escrito de apelación, corresponde a una rectificación de área, el cual es un acto distinto a la extinción de la cesión en uso inscrita en la partida 11841812 del Registro de Predios de Lima; sin embargo, si bien no ha sido solicitada expresamente en el Anexo 1 Formato de Solicitud y tampoco del Plan de Saneamiento Físico Legal, lo cierto es que la “SDDI” debió advertir la incongruencia respecto del área solicitada (125,93 m<sup>2</sup>) con el área objeto de cesión en uso (174,74 m<sup>2</sup>) y solicitarle que realice la aclaración, adjuntando documentos técnicos pertinentes, a fin de continuar con la evaluación del procedimiento;

**29.** Que, se debe indicar que en el numeral 6.3) del artículo 6° del “TUO de la LPAG”<sup>13</sup> se establece que no constituye causal de nulidad el hecho de que el superior jerárquico de la

---

<sup>13</sup> Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444

Artículo 6°. - Motivación del acto administrativo (...)

6.3 No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto. No constituye causal de nulidad el hecho de que el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto que se impugna tenga una apreciación distinta respecto de la valoración de los medios probatorios o de la aplicación o interpretación del derecho contenida en dicho acto. Dicha apreciación distinta debe conducir a estimar parcial o totalmente el recurso presentado contra el acto impugnado. (...)

autoridad que emitió el acto que se impugna tenga una apreciación distinta respecto de la aplicación o interpretación contenida en dicho acto;

**30.** Que, por lo expuesto, debe declararse fundado en parte el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado” contra la “Resolución impugnada”, toda vez que se ha advertido defectos en la tramitación del presente procedimiento respecto del pedido de extinción de la cesión en uso, por lo que deberá revocarse la “Resolución impugnada” en el extremo indicado en el artículo 1°, hasta la etapa de calificación de la solicitud de transferencia de propiedad.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, el “Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Declarar **FUNDADA EN PARTE** el recurso de apelación presentada por **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por Juan Manuel Rivera Macpherson, Jefe del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, contra la Resolución 0448-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024.

**ARTÍCULO 2°.- REVOCAR** la Resolución 0448-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario en el extremo del artículo 1° que dispuso la extinción parcial de la cesión uso otorgada a favor de la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL del área de 125,93 m<sup>2</sup>, inscrita en el asiento D00002 de la partida 11841812 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS 190214; a fin de que emita se emita pronunciamiento de dicho extremo conforme a lo indicado en el vigésimo octavo considerando de la presente resolución.

**ARTÍCULO 3°- DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
**Director**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

## **INFORME N° 00058-2025/SBN-DGPE**

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **ANGELA BOLAÑOS MADUEÑO**  
Especialista Legal

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución 0448-2024/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso 13814-2024  
b) Memorandum 00308-2024/SBN-DGPE-/SBN-DGPE-SDDI  
c) Expediente 1370-2023/SBNSDDI

FECHA : 31 de enero de 2025

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a) mediante el cual la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por Juan Manuel Rivera Macpherson, Jefe del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, presenta recurso de apelación contra la **Resolución 0448-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 30 de abril de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, la cual dispuso la extinción parcial de la cesión uso otorgada a favor de la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL del área de 125,93 m<sup>2</sup>, inscrita en el asiento D00002 de la partida 11841812 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS 190214 (en adelante “el predio”); disponer la independización de “el predio” inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco; y, aprobar la transferencia de propiedad del Estado por leyes especiales, en mérito al Decreto Legislativo 1192 de “el predio” a favor de la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL requerido para el proyecto denominado “Regularización del Saneamiento Físico Legal de la estructura sanitaria denominada Pozo P-600 (Activo Fijo 500709)”;

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES**

- 1.1.** Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 291511 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA<sup>2</sup> (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente;

---

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado por Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

- 1.2. Que, , de acuerdo con lo previsto por los artículos 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN<sup>3</sup>, (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, la “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN. Asimismo, mediante la Resolución 0026-2024/SBN-GG<sup>4</sup> de 21 de marzo de 2024 se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPP**<sup>5</sup>, que depende funcionalmente de la “SDDI”, 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 1192 y de la Ley 30556;
- 1.3. Que, corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal l) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;
- 1.4. Que, a través del Memorándum /SBN-DGPE-SDDI-UFEPP del 24 de mayo de 2024, la “SDDI” remite el recurso de apelación presentado el 21 de mayo del 2024 (S.I. 13814-2024) por el SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO 00308-2024DE LIMA – SEDAPAL, representado por Juan Manuel Rivera Macpherson, Jefe del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres (en adelante “el Administrado”) y el Expediente 1370-2023/SBNSDDI para que sean resueltos por parte de “la DGPE”;

## II. ANÁLISIS

### De la calificación formal del recurso de apelación

2.1. Que, “el Administrado” interpone recurso de apelación (S.I. 13814-2024) en contra de la Resolución 0448-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024 (en adelante la “Resolución impugnada”), solo en el extremo del artículo 1º que dispone la extinción parcial de la cesión en uso respecto del área de 125,93 m<sup>2</sup> quedando subsistente el área restante, a fin de que se declare fundado, conforme a los siguientes fundamentos de hecho y de derecho que a continuación se detallan:

2.1.1. “La Administrada” señala que la “Resolución impugnada” ha incurrido en error en el artículo 1º al ordenar la extinción parcial de la cesión en uso inscrita en el asiento D00002 de la partida 11841812 del Registro de Predios de Lima, siendo lo correcto ordenar la extinción total de dicha cesión en uso, según refiere lo solicitó en el numeral 4.1) de su Plan de Saneamiento Físico Legal y tal como se consignó en el literal v) del décimo considerando de la resolución materia de apelación; además que refiere, carece de motivación suficiente o es sustancialmente incongruente entre lo pedido y resuelto, conforme se verifica en literal v) del décimo considerando, décimo sexto y décimo séptimo considerandos de la “Resolución impugnada”;

2.1.2. Alega que, en el Plan de Saneamiento Físico Legal se identificó la estructura

<sup>3</sup> Aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, publicado en el diario oficial El Peruano el 28 de setiembre de 2022.

<sup>4</sup> Publicada en el diario oficial El Peruano 21 de marzo de 2024.

<sup>5</sup> Artículo 1.- Conformación de la Unidad Funcional Conformar la “Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión” que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, la misma que empezará a funcionar a partir de los ocho (8) días hábiles posteriores a la emisión de la presente Resolución.

denominada Pozo 600 (Activo Fijo 500709) ocupado en un área de 125,93 m<sup>2</sup>, la cual es materia de regularización de saneamiento y que se ubica dentro el área mayor inscrita en la partida 11841812 del Registro de Predios Lima; sin embargo, refiere que del estudio de la citada partida, obra inscrita la cesión en uso a favor de SEDAPAL (asiento D00001 y D00002) denominada Chama 2 (P-600 Ex-112), que se encuentra la estructura Pozo (P-600) situado sobre un área de 174,74 m<sup>2</sup>; del cual menciona que, es incorrecto toda vez que del levantamiento topográfico realizado con instrumentos modernos, dicha estructura es de 125,93 m<sup>2</sup>, por lo que existe una exactitud registral; cuya situación refiere haberlo señalado en el numeral 4.1) de su Plan de Saneamiento Físico Legal;

**2.1.3.** Por lo cual, menciona que la “Resolución impugnada” no debía aprobar solo la extinción parcial del área de 125,93 m<sup>2</sup>, toda vez que mantener subsistente la cesión en uso por el área restante (48,48 m<sup>2</sup>), sería contrario a la política de uso racional y gestión predial eficiente dispuesto en el numeral 7) del artículo 11° de “el Reglamento”, por cuanto dicha área no resulta de su utilidad para los servicios de saneamiento, además de mantener una inexactitud registral al no haber aprobado la extinción total de la cesión en uso, correspondiente al área de 174,74 m<sup>2</sup> que - según reitera- solicitó en su Plan de Saneamiento Físico Legal;

**2.2.** Que, en ese sentido, corresponde a la “DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen “Resolución Impugnada”. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

**2.2.1.** El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>6</sup>(en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;

**2.2.2.** Asimismo, el artículo 220 del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

### **Legitimidad**

**2.2.3.** Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;

**2.2.4.** Mediante escrito presentado el 30 de noviembre de 2023 (S.I. 33039-2023), “el Administrado”, solicitó la independización y transferencia de “el predio” en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 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

<sup>6</sup> Aprobado por el Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura. En tal sentido, “el Administrado” se encuentra legitimado para cuestionar el acto contenido en “Resolución Impugnada”;

### **Plazo**

**2.2.5.** Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;

**2.2.6.** Se precisa que, la “Resolución Impugnada” fue notificado a “el Administrado” el 2 de mayo de 2024, según cargo de recepción; por lo tanto, el plazo para impugnar es hasta el 23 de mayo de 2024, habiendo presentado su recurso de apelación el 21 de mayo de 2024 (S.I. 13814-2024). En ese sentido, presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;

**2.2.7.** En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140 y 221 del “TUO de la LPAG 27444”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la “Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;

**2.3.** Que, de lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “el Administrado” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso;

**2.4.** Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del “TUO de la LPAG”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “el Administrado” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por esta Dirección;

### **Determinación de la cuestión de fondo**

Determinar si corresponde resolver el recurso de apelación en el procedimiento de transferencia de propiedad del Estado por leyes Especiales al amparo del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192 (en adelante el “TUO del Decreto Legislativo 1192”), contra resolución administrativa cuando el impugnante sea el titular del proyecto de inversión.

### **Descripción de los hechos**

**2.5.** Que, “la Administrada” mediante la Carta 1686-2023-ESPS presentada el 30 de noviembre de 2023 (S.I. 33098-2023), solicitó la independización y transferencia de “el predio” en mérito al artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo 1192”, requerido para el proyecto denominado “Regularización del Saneamiento Físico Legal de la estructura sanitaria denominada Pozo P-600 (Activo Fijo 500709)”, en adelante “el proyecto”;

**2.6.** Que, del décimo tercero considerando de la “Resolución impugnada”, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 3.1) del artículo 3° del Decreto Legislativo



1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento<sup>7</sup> modificado con el Decreto Legislativo 1357, el cual dispone lo siguiente: “Declárese de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente”;

2.7. Que, en atención a ello, la “SDDI” mediante la “Resolución impugnada” dispuso lo siguiente: 1) extinción parcial de la cesión uso otorgada a favor de la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL (“la Administrada”), respecto del área de 125,93 m<sup>2</sup> inscrita en el asiento D00002 de la partida 11841812 Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, quedando subsistente el área restante, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta dicha resolución; ii) disponer la independización del área de 125,93 m<sup>2</sup> (correspondiente a “el predio”), conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto; y 3) aprobar la transferencia de propiedad del estado por leyes especiales, en mérito al Decreto Legislativo 1192 del área descrita en el artículo 2° de la referida resolución, de “el predio” a favor de “la Administrada”, requerido para el proyecto denominado: “Regularización del Saneamiento Físico Legal de la estructura sanitaria denominada Pozo P-600 (Activo Fijo 500709)”;

### **Sobre el procedimiento de transferencia al amparo de leyes especiales**

2.8. Que, el numeral 41.1) del artículo 41 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 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 1366 y Decreto Legislativo 1559 (“TUO del Decreto Legislativo 1192”), dispone que “para la aplicación del presente Decreto Legislativo, **los predios y/o adjudicaciones 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 éstos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud. **Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial**”;

2.9. Que, asimismo el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo 1192”, aprobada mediante la Resolución 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021 (en adelante la “Directiva 001-2021/SBN”);

---

<sup>7</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 29 de diciembre de 2016. Asimismo, mediante el Artículo 2 de Decreto Legislativo 1620, publicado el 21 diciembre 2023 se modifica la denominación a “Decreto Legislativo que aprueba la Ley del Servicio Universal de Agua Potable y Saneamiento”.

- 2.10. Que, el numeral 5.6)<sup>8</sup> de la “Directiva 001-2021/SBN” dispone que el procedimiento de transferencia se efectúa **sobre la base de la información brindada por el titular del proyecto, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la SBN**, tales como la inspección técnica del predio u obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o Zonificación y Vías;
- 2.11. Que, la SBN procede a elaborar, según corresponda, la resolución que apruebe la transferencia (o la primera inscripción de dominio) a favor del titular del proyecto, **teniendo como sustento la información y documentación que el titular del proyecto haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, información y documentación que tienen la calidad de Declaración Jurada**, de conformidad con el numeral 5.6) de la “Directiva 001-2021/SBN”;
- 2.12. Que, de las disposiciones normativas mencionadas, se tiene que el estudio técnico-legal del área materia de solicitud, es de exclusiva responsabilidad del sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto y que solicita la transferencia;

### **Respecto de la naturaleza del procedimiento administrativo y la resolución irrecurrible en vía administrativa**

- 2.13. Que, la “Resolución impugnada” dispuso la inscripción de “el predio” a favor de la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL (“el Administrado”), en el marco del procedimiento administrativo regulado en el marco del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo 1192”, el cual constituye un procedimiento especial, automático y dinámico, cuya resolución resultante es irrecurrible en vía administrativa;
- 2.14. Que, debe mencionarse que el numeral 5.1)<sup>9</sup> de la “Directiva del TUO 1192” señala respecto de la naturaleza del presente procedimiento administrativo: *“Se trata del procedimiento especial en el cual se integran competencias y actos, para transferir la propiedad u otorgar otros derechos reales de predios e inmuebles estatales, de manera célere, a favor de las entidades públicas responsables de los proyectos de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, previstas en la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley 30025, y otras normas, en el marco de lo dispuesto en el artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo 1192.”*
- 2.15. Que, conforme a lo descrito en el considerando anterior, es indispensable precisar la

#### **<sup>8</sup> 5.6 Calidad de la información y documentación presentada por el titular del proyecto**

Las resoluciones que emita la SBN aprobando los diferentes actos a favor del solicitante **se sustentan en la información y documentación que este haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada**, conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA.

#### **<sup>9</sup> 5.1 Naturaleza del procedimiento que se regula**

**Se trata del procedimiento especial** en el cual se integran competencias y actos, para transferir la propiedad u otorgar otros derechos reales de predios e inmuebles estatales, de manera célere, a favor de las entidades públicas responsables de los proyectos de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, previstas en la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, y otras normas, en el marco de lo dispuesto en el artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

6.2.3 En el plazo máximo de dos (2) días hábiles de presentada la solicitud, la SDDI solicita la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de propiedad ante la SUNARP (...)

En el plazo máximo de cinco (05) días hábiles de presentada la solicitud, la SDDI comunica el inicio del procedimiento de transferencia de propiedad al titular registral, a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el predio o inmueble estatal materia del procedimiento.  
(...)”



naturaleza jurídica del presente procedimiento administrativo; por lo tanto, parte de la premisa por establecer que estamos ante un procedimiento especial, es decir, se aparta de las reglas de los “clásicos” procedimientos ordinarios o generales, cuya característica esencial es la **celeridad** en el otorgamiento del derecho pretendido, esto en razón a la importancia del proyecto de inversión que se busca satisfacer y que se encuentra vinculado con el cierre de brecha de infraestructura pública que el país necesita. Es por ello que, no cualquier proyecto de inversión puede ingresar a este procedimiento especial, sino solo aquellos calificados como de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura;

**2.16.** Que, en ese sentido, es razonable que dicho procedimiento especial, cuente con ciertas reglas distintas que se apartan de los ya mencionados procedimientos comunes, por ejemplo, la inimpugnabilidad de las resoluciones, tanto a nivel administrativo como jurisdiccional; entiéndase, solo aquellas que otorgan derechos en pro de la infraestructura pública, contrario sensu, sí pueden ser impugnadas aquellas resoluciones o actos administrativos que denieguen el derecho solicitado en pro de la infraestructura pública. Interpretar lo contrario sería aplicar de manera literal la parte final del numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del DL 1192”, lo cual negaría el resultado de una interpretación sistemática que busca armonizar todas las disposiciones legales que conforman dicho texto, y así alcanzar la finalidad de la Ley;

**2.17.** Que, en ese orden de ideas, si bien se ha establecido en el artículo el numeral 41.1) del artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo 1192”, que la resolución resultante es irrecurrible en vía administrativa, cabe preguntarse si en este procedimiento administrativo especial cabe la oposición, reclamación, reconsideración, apelación, nulidad o cualquier otro mecanismo procesal que cuestione la decisión administrativa, realizada por un tercero ajeno al procedimiento, por el titular del predio o titular del proyecto. En efecto, se pueden presentar los supuestos siguientes:

#### **a) Sujetos de derecho privado**

En el caso de los privados, el numeral 41.8) del artículo 41 del “TUO del DL 1192”, concordante con el numeral 5.12) de la “Directiva del TUO 1192”<sup>10</sup> son inobjetables al señalar que dichas pretensiones son improcedentes. Ello es así, en la medida que se parte del presupuesto que este tipo de procedimiento administrativo debe recaer “siempre sobre un predio o inmueble estatal”<sup>11</sup> sea del gobierno nacional o subnacional.

#### **b) Sujetos de derecho público**

En este caso, se pueden presentar a su vez dos (2) supuestos, a saber:

- i En el caso de que el **propietario del predio o inmueble además sea titular de un proyecto de inversión con declaración de necesidad pública, interés**

---

#### <sup>10</sup> **5.12 Improcedencia de pretensiones privadas**

De conformidad con lo dispuesto por el numeral 41.8 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192 y la Ley N° 29618, los inmuebles de dominio privado estatal son imprescriptibles, por lo que es improcedente la presentación de cualquier acción privada destinada a evitar la primera inscripción de dominio, la transferencia de propiedad, o el otorgamiento de otros derechos reales, regulados en el TUO del Decreto Legislativo N° 1192 y en la presente Directiva. Sin perjuicio de ello, esta medida no es aplicable a los predios en propiedad, en posesión o en uso tradicional de las comunidades campesinas y nativas, las cuales se rigen por las leyes sobre la materia.

<sup>11</sup> En caso que no sea propiedad estatal, el pedido solicitado deberá ser declarado improcedente (propiedad privada o propiedad comunal).

**nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura** y sobre su propiedad se haya iniciado un procedimiento administrativo especial promovido por otro titular de un proyecto de inversión también con declaración de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, es legítima su incorporación al procedimiento en trámite; *contrario sensu*, **aquel propietario que no tenga la condición de titular del proyecto** no podrá incorporarse al procedimiento administrativo en trámite, pues únicamente le asiste el derecho de tomar conocimiento del inicio del aludido procedimiento administrativo con la finalidad de garantizar la eficacia del mismo; de conformidad con lo previsto por los artículos 61 y 62 del “TUO de la LPAG”, concordante con el cuarto párrafo del numeral 41.1) del artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo 1192”.

- ii En el caso del **titular del proyecto de inversión** con declaración de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, este tiene expedito su derecho tanto para iniciar el procedimiento administrativo especial, para impugnar para resolución administrativa cuando advierta errores o alegue vulneración al procedimiento regular, o incorporarse a un procedimiento en trámite (a través de la oposición); de conformidad con lo previsto por los artículos 61 y 62 del “TUO de la LPAG”, concordante con el tercer párrafo del numeral 41.1) del artículo 41 del “TUO del DL 1192”.

**2.18.** Que, en atención a lo expuesto, para esta Dirección queda claro que el procedimiento administrativo regulado en el numeral 41.1) del artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo 1192”, es un procedimiento especial, que cuenta con sus propias reglas procesales diseñadas para facilitar el cumplimiento de la Ley. Por lo tanto, la regla general es que, no cabe la impugnación u oposición realizada por un sujeto de derecho particular o por sujeto de derecho público que no sea titular de un proyecto de inversión con declaración de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura; siendo la excepción a la regla general, la resolución administrativa emitida dentro del procedimiento al amparo del “TUO del Decreto Legislativo 1192” es impugnabile por el titular del proyecto de inversión cuando advierta errores o vulneración al procedimiento regular, toda vez que cuenta con legitimidad;

**2.19.** Que, en consecuencia, con base a lo señalado en el Principio de Legalidad, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”, debe entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>12</sup>. En tal sentido, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal si puede ejercer control sobre la resolución emitida dentro del procedimiento en atención al principio del debido procedimiento previsto en el “TUO de la LPAG” y por lo tanto avocarse a los argumentos que sustentan el recurso de apelación de “la Administrada”;

### **Respecto de los argumentos de “el Administrado”**

**2.20.** Que, respecto del **primer, segundo y tercer argumento:** “La Administrada” señala que la “Resolución impugnada” ha incurrido en error en el artículo 1° al ordenar la extinción parcial de la cesión en uso (asiento D00002) siendo lo correcto ordenar la extinción total

<sup>12</sup> Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes: a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).

de dicha cesión en uso, según lo solicitó en el numeral 4.1 del plan de saneamiento físico legal; por lo cual, carece de motivación suficiente o es sustancialmente incongruente entre lo pedido y resuelto; toda vez que, el área de 174,74 m<sup>2</sup> la cual corresponde a la cesión en uso es incorrecta toda vez que del levantamiento topográfico realizado con instrumentos modernos, la estructura objeto de saneamiento y sobre el cual se encuentra estructura Pozo P-600 es de 125,93 m<sup>2</sup>, por lo que existe una exactitud registral;

- 2.21.** Que, al respecto, se debe mencionar que del “Anexo 1 Formato de Solicitud” adjunto a la Carta 1683-2023/ESPS (S.I. 33039-2023), se advierte que el acto solicitado por “la Administrada” es independización y transferencia a su favor. Asimismo, de la Carta 487-2024-ESPS (S.I. 11540-2024), “la Administrada” presenta el actualizado “Plan de Saneamiento Físico Legal correspondiente físico legal correspondiente al Pozo P-600 (Activo Fijo 500709), advirtiéndose el quinto párrafo del numeral 4.1 lo siguiente:

*“Asimismo, sobre la partida 11841812, consta inscrito provisionalmente en el asiento D001 una cesión en uso a favor de SEDAPAL de un área de 174,74 m<sup>2</sup>, denominado Chama 2 (P-600 Exp.-112) dentro del cual se encuentra la estructura Pozo (P-600) activo 500709, la misma que se convirtió en definitiva en el asiento D002, que en virtud al saneamiento solicitado con el presente plan y estando que no refleja el área que viene ocupando la referida estructura, se debe solicitar a la SBN su extinción.(...)”*

Asimismo, del numeral 4.2 del citado plan, se describe en cargas y/o gravámenes lo siguiente: “Sí existe, Asiento D001 y D002: Cesión en uso a favor de SEDAPAL, que se solicita su extinción.”

- 2.22.** Que, el numeral 6.2.5) de “la Directiva” establece que, cuando lo considere pertinente, podrá aprobar la independización, rectificación de área, linderos y medidas perimétricas y la transferencia de propiedad del predio o inmueble estatal de forma conjunta en una sola resolución;
- 2.23.** Que, en numeral 6.2.4) de “la Directiva” describe que, en caso que la solicitud no se adecue a los requisitos previsto en el numeral 5.4) de dicha 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 se realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda;
- 2.24.** Que, por lo tanto, se debe precisar que, la situación descrita por “la Administrada” en su escrito de apelación, corresponde a una rectificación de área, el cual es un acto distinto a la extinción de la cesión en uso inscrita en la partida 11841812 del Registro de Predios de Lima; sin embargo, si bien no ha sido solicitada expresamente en el Anexo 1 Formato de Solicitud y tampoco del Plan de Saneamiento Físico Legal, lo cierto es que la “SDDI” debió advertir la incongruencia respecto del área solicitada (125,93 m<sup>2</sup>) con el área objeto de cesión en uso (174,74 m<sup>2</sup>) y solicitarle que realice la aclaración, adjuntando documentos técnicos pertinentes, a fin de continuar con la evaluación del procedimiento;
- 2.25.** Que, se debe indicar que en el numeral 6.3) del artículo 6° del TUO de la LPAG<sup>13</sup> se

<sup>13</sup> Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444

Artículo 6°. - Motivación del acto administrativo (...)

6.3 No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto. No constituye causal de nulidad el hecho de que el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto que se impugna tenga una apreciación distinta respecto de la valoración de los medios probatorios o de la aplicación o interpretación del derecho contenida en dicho acto. Dicha apreciación distinta debe conducir a estimar parcial o totalmente el recurso presentado contra el acto impugnado. (...)

establece que no constituye causal de nulidad el hecho de que el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto que se impugna tenga una apreciación distinta respecto de la aplicación o interpretación contenida en dicho acto;

- 2.26. Que, por lo expuesto, debe declararse fundado en parte el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra la “Resolución impugnada”, toda vez que se ha advertido defectos en la tramitación del presente procedimiento respecto del pedido de extinción de la cesión en uso, por lo que deberá revocarse la “Resolución impugnada” en el extremo indicado en el artículo 1°, hasta la etapa de calificación de la solicitud de transferencia de propiedad.

### **III. CONCLUSIÓN:**

Por las razones antes expuestas, en opinión de la suscrita, corresponde declarar fundado en parte el recurso de apelación interpuesto por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por Juan Manuel Rivera Macpherson, Jefe del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, contra la Resolución 0448-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los motivos expuestos en la presente informe, dándose por agotada la vía administrativa.

Asimismo, corresponde revocar la Resolución 0448-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario en el extremo del artículo 1° que dispuso la extinción parcial de la cesión uso otorgada a favor de la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL del área de 125,93 m<sup>2</sup>, inscrita en el asiento D00002 de la partida 11841812 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS 190214; a fin de que emita se emita pronunciamiento de dicho extremo.

Atentamente,

Firmado por  
**Angela Bolaños Madueño**  
**Especialista Legal**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

Visto el presente informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Firmado por  
**Oswaldo Rojas Alvarado**  
**Director**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

ORA-ABM