



RESOLUCIÓN N° 0374-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 424-2024/SBNUFEPPI, 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 solicita la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, de un área de **77,21 m²** ubicada en el Sector 356, distrito de Carabayllo, 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-VIVIENDA¹ (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 - UFEPPPI**, 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 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de diciembre de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal delegó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario durante el año 2025, la competencia para sustentar y aprobar actos de adquisición y administración de predios estatales, circunscrita a los procedimientos administrativo de primera

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N.º 30047, Ley N.º 30230, Decreto Legislativo N.º 1358 y Decreto Legislativo N.º 1439.

inscripción de dominio y otorgamiento de otros derechos reales 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 586-2024-ESPS y anexos, presentada el 3 de junio de 2024 [S.I. N.º 15089-2024 (foja 2 al 16)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson (en adelante, “SEDAPAL”) solicitó la primera inscripción de dominio de “el predio” en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la ejecución de la Cámara de Derivación D-2 área 1, correspondiente al proyecto denominado: *“Mejoramiento y Ampliación del sistema de agua potable y Alcantarillado de los Sectores 359 y 360 y Nuevas Habilitaciones Esquema Integral Carabayllo – Sectores 352,353, 355, 356, 357, 358, distrito de Carabayllo (Huarochiri) Distrito de Carabayllo – Provincia de Lima – departamento de Lima”* (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 señalen 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, publicado el 26 de julio de 2021, y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-2021/SBN”), 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, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de **Declaración Jurada**; y, según el numeral 6.1.3 de la citada Directiva el procedimiento de **primera inscripción de dominio** se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la “SBN”, tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

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 primera inscripción de dominio 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, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N.º 00865-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 21 de agosto de 2024 (fojas 18 al 25), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el cuarto considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales

se trasladaron a “SEDAPAL” mediante Oficio N.º 04523-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 27 de diciembre de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 28 y 29)], siendo las siguientes: **i)** se ha solicitado la primera inscripción de dominio de “el predio”; no obstante, de la consulta al Visor Geográfico Web de SUNARP, se advierte que “el predio” recae totalmente sobre el ámbito inscrito de la partida registral N.º 44093707 (de terceros). Asimismo, de la lectura y análisis técnico de dicha partida se ha verificado que “el predio” recaería sobre un área de 4 308,34 m²; la misma que, según el cuadro general de áreas de la habilitación urbana ejecutada de lote único, está afectada a vía metropolitana de la avenida Túpac Amaru; **ii)** de la consulta al visor de OSINERGMIN, se visualiza superposición con Tramo de Baja Tensión y Tramos de Alumbrado Público de la empresa ENEL; información que no consta en el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante “PSFL”); **iii)** según el visor de GEOCATMIN – INGEMMET, no se visualiza superposición con concesiones mineras vigentes; sin embargo, en el “PSFL” se indica que “el predio” se superpone con derecho minero Ingemmet N.º 010066693; sin embargo, dicha concesión minera en la actualidad está Extinguida; además se encuentra fuera del ámbito de “el predio”; **iv)** se ha verificado que, el Informe de Inspección Técnica tiene fecha de inspección de 16 de diciembre de 2022, y fotografías tomadas el 31 de diciembre de 2022, los cuales superan la antigüedad máxima de un año establecida en la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **v)** según la imagen satelital del Google Earth de fecha 2 de marzo de 2024 y Street View de abril de 2022, se visualiza que “el predio” estaría encontrándose sobre el separador lateral de concreto y la pista secundaria asfaltada de la Av. Túpac Amaru y la Av. Central; sin embargo, dicha información no consta en el “PSFL”, ni en el Informe de Inspección Técnica; **vi)** se ha presentado el Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N.º 2022-6923550 respecto a un área de mayor extensión de 218,42 m² (en adelante “CBC”), el cual, reporta superposiciones parciales sobre distintas partidas registrales; no obstante, en dicho documento no se concluye expresamente que el área en consulta recaiga parcialmente sobre área sin antecedentes registrales. Por otro lado, al ser el área consultada mayor al área de “el predio” ello debió estar sustentado en un Plano de Diagnóstico, en la cual se identifique la relación entre el área de “el predio” y el área que figura en el “CBC”; sin embargo, dicho documento no fue presentado; así como tampoco se ha presentado la documentación que dio mérito a la emisión del “CBC”, en aplicación del ítem ii del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **vii)** en el “PSFL”, no se ha especificado el estado de las ocupaciones ni edificaciones sobre “el predio”; **viii)** se ha verificado que, en el “PSFL”, indica que “el predio” tiene como Zonificación zona de Comercio Zonal (CZ) aprobado por Ordenanza N.º 1849-MML del 16 de diciembre de 2014; sin embargo, ello discrepa con la Memoria Descriptiva, en el que se indica que tiene como Zonificación Área de Circulación, aprobado por Ordenanza N.º 1105-MML del 13 de diciembre de 2007; Ordenanza N.º 1651-MML del 8 de enero de 2013; y Ordenanza N.º 1849-MML del 16 de diciembre de 2014; y **ix)** según el geovisor de PROVIAS – MTC, “el predio” no se superpone con vías ni derecho de vía; sin embargo, al encontrarse “el predio” en ámbito metropolitano, se realizó la consulta al Geovisor del Sistema Vial Metropolitano, del cual, se tiene que “el predio” se encontraría sobre la Sección Vial (44.00 m) de la Vía Arterial Túpac Amaru, cuya sección vial fue aprobado mediante Ordenanza N.º 1849-MML. En ese sentido, se le otorgó a “SEDAPAL” el plazo de diez (10) días hábiles a fin de que pueda aclarar y/o subsanar las citadas observaciones, 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”².

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 2 de enero de 2025, a través de mesa de parte virtual “SEDAPAL”, conforme consta del cargo de recepción (foja 30); 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 16 de enero de 2025.**

11. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “SEDAPAL.” no remitió documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en “el Oficio”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 31) y del Sistema de Gestión Documental – SGD, con los que cuenta esta Superintendencia, por lo que corresponde, hacer efectivo el

² 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 sus solicitudes, en los casos que corresponda.

apercibimiento contenido en el citado Oficio, y, en consecuencia, declarar inadmisibile la presente solicitud, en mérito del artículo 6.1.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “SEDAPAL.” pueda volver a presentar una nueva solicitud de primera inscripción de dominio.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TULO de la Ley N.º 27444”, “TULO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Resolución N.º 066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE, e Informe Técnico Legal N.º 0384-2025/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1º. - Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN EL MARCO DEL 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 2º. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3º.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese y comuníquese
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