

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0377-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 1314-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representada por el Jefe del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto del área de 232,18 m², ubicada en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Servicio de Parques de Lima – SERPAR, en la partida registral N.º 44980312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS Provisional N.º 41507 (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 – SBN, 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 “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 N.º 1192 y de la Ley N.º 30556.

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.

3. Que, mediante Carta N.º 1252-2024-ESPS, y anexos, presentados el 21 de noviembre de 2024 [S.I N.º 33852-2024 (fojas 2 al 36)], la empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima, representada por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson (en adelante, “SEDAPAL”) solicita la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para el proyecto denominado: “Mejoramiento y Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado en los Distritos de Ate y Santa Anita de la Provincia de Lima – Departamento de Lima” (en adelante, “el proyecto”).

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, modificado por el Decreto Legislativo N.º 1366 y Decreto Legislativo N.º 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo N.º 1192”), dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la “SBN”, en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

5. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N.º 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192”, aprobada mediante la Resolución N.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-2021/SBN”).

6. Que, el numeral 5.6 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN” establece que las resoluciones que emita la “SBN” aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada; y, según 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.º 03991-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 26 de noviembre de 2024 (foja 37), 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.º 44980312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX - Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, generándose el Título N.º 2024-03439547, la cual consta inscrito en el asiento N.º D00004 (foja 64) de la citada partida registral. Cabe precisar que, de conformidad con el literal c) del numeral 5.7 de la Directiva N.º 09-2015-SUNARP/SN², el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas previstas en el numeral 41.2 del citado marco normativo, es de un (1) año, transcurrido dicho plazo, caduca de pleno derecho³.

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, mediante Oficio N.º 00313-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de fecha 16 de enero de 2025, notificado el 20 de enero de 2025 (foja 60), se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, al

² “Directiva que regula en sede registral el trámite de inscripción de los actos inscribibles referidos al proceso de adquisición y expropiación de inmuebles, y transferencia de inmuebles de propiedad del estado, previstos en el Decreto Legislativo N.º 1192 y sus modificatorias” señala, que el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas previstas en el numeral 41.2 del citado decreto es de un año, susceptible de ser renovada dentro de dicho plazo.

³ Cabe mencionar que, la caducidad es un mecanismo de extinción de situaciones jurídicas que opera con el transcurso del tiempo, es así que, la caducidad de la anotación preventiva importa que esta ha dejado de existir o de producir sus efectos, sin necesidad de que se invoque ni que se extienda el asiento registral que así lo declare.

Servicio de Parques de Lima – SERPAR, que “SEDAPAL” ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del “Decreto Legislativo N.º 1192”, así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41º de la norma en mención.

10. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N.º 01664-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 12 de diciembre de 2024 (fojas 41 al 48), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones, respecto de la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a “SEDAPAL” mediante Oficio N.º 04519-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 27 de diciembre de 2024 [en adelante, “el Oficio 1” (fojas 53 y 54)], siendo las siguientes: **i)** de la consulta realizada al Visor Web Geográfico de SUNARP, se aprecia que “el predio” se superpone totalmente con la partida registral N.º 45017893, correspondiente al fundo rústico La Gloria Alta; sin embargo, en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado (en adelante, “PSFL”) no se ha descartado una posible duplicidad registral con dicha partida; **ii)**, según el Visor Web Geográfico de SUNARP, “el predio” recae totalmente en la partida registral N.º 49088403, referida a la Concesión Eléctrica para explotar servicios públicos, inscrita en dos oficinas registrales de Lima y Cañete, situación que no ha sido advertida en el “PSFL”; **iii)** de la revisión del visor web OSINERGMIN, se visualiza que “el predio” se superpone con tres tramos de acometidas de la empresa ENEL, situación no advertida en el “PSFL”; **iv)** de la revisión de la base gráfica del SNIRH – ANA, se advierte que “el predio” recae totalmente sobre la Faja Marginal del Río Rímac, aprobado mediante la Resolución Directoral N.º 0077-2020 ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA del 20 de enero de 2020, situación no advertida en el “PSFL”; **v)** según la imagen satelital del Google Earth de fecha 5 de marzo de 2024, se visualiza que sobre “el predio” existen dos estructuras elevadas, soportes para tanques de agua, situación que se corrobora en las fotografías que forman parte del Panel Fotográfico presentado, lo cual difiere con el “PSFL” e Informe Técnico presentado; **vi)** el área producto de la digitalización de las coordenadas del plano perimétrico, encierran un área de 227,54 m², lo cual no es concordante con el área de “el predio”; **vii)** del archivo vectorial presentado, se observa que encierra un área de 227,54 m², lo cual difiere en un área de 4,64 m² respecto al área solicitada (232,18 m²); **viii)** de la revisión de la documentación, se advierte que no se ha presentado la documentación técnica del área remanente conforme lo establece la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; cabe precisar que, de no poder determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, se debe evaluar si corresponde acogerse a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP, aprobado mediante Resolución N.º 097-2013-SUNARP-SN; **ix)** de la revisión de la partida registral N.º 44980312, se advierte que en el asiento B00002 obra anotado preventivamente el proyecto de habilitación urbana ejecutada, donde se destina el área de 232,18 m² a parque zonal; no obstante, de la revisión del título archivado se aprecia que en la Resolución SubGerencial N.º 521-2014-MDA/GDU-SGHUE del 11 de junio de 2014 se señaló el plazo de 18 meses para la ejecución de la Habilitación, plazo que a la fecha ya habría caducado; en ese sentido, resulta necesario se aclare dicho extremo, además de presentar la resolución que aprueba la Habilitación Urbana; **x)** respecto a la Memoria Descriptiva presentada, se advierte que no se consignó la zonificación de “el predio” conforme a lo establecido en el numeral v) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **xi)** de acuerdo al numeral iii) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, el Informe de Inspección Técnica debe contener como mínimo la fecha de inspección con una antigüedad no mayor de un (1) año; sin embargo, en el presente caso no se advierte dicha circunstancia. 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 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”⁴.

11. Que, “el Oficio 1” fue **notificado el 2 de enero de 2025**, a través de la Mesa de Partes Virtual de “SEDAPAL”, conforme consta el cargo de recepción del mismo (foja 55); 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, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, cabe precisar que, el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 16 de enero de 2025**, habiendo “SEDAPAL” remitido dentro del plazo, la Carta N.º 0030-2025-ESPS presentada el 13 de enero de 2025 [S.I. N.º 01078-2025 (foja 57)], mediante el cual solicita ampliación de plazo a fin de realizar el levantamiento de observaciones

⁴ 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 sus solicitudes, en los casos que corresponda.

formuladas en “el Oficio 1”, por lo cual, mediante Oficio N.º 00305-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 16 de enero de 2025 [en adelante, “el Oficio 2” (foja 58)], se otorgó excepcionalmente y, por única vez, la ampliación del plazo por diez (10) días hábiles adicionales, el cual fue **notificado el 20 de enero de 2025** a través de la Mesa de Partes Virtual de “SEDAPAL”, conforme consta en el acuse de recibo (foja 59), siendo que el plazo otorgado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 3 de febrero de 2025.**

12. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio 2”, “SEDAPAL” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en “el Oficio 1”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en los aplicativos del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 63) y el Sistema de Gestión Documental - SGD, con los que cuenta esta Superintendencia; por lo que, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado “el Oficio”, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del artículo 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “SEDAPAL” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0387-2025/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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).

Comuníquese y archívese
P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI