

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1293-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 197-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la empresa de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representado por el Jefe de Equipo de 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 de un área de 2 183,67 m², ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado, en la Partida Registral N° 12362709 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N.º 193056 (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 el Resolución N.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPi, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de

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.

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 Carta N.º 474-2024-ESPS y anexos presentados el 23 de abril de 2024 [S.I. N.º 10940-2024 (fojas 2 al 31)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, representada por el Jefe de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson (en adelante, "SEDAPAL"), solicitó la transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada Reservorio RRS-04B, correspondiente al proyecto: "Obras de Cabecera y Conducción para el Abastecimiento de Agua Potable para Lima".

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, 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").

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. Por su parte, el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la "SBN", tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

7. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que este sea dinámico y simplificado, en la medida que la "SBN", como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a fin de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

8. Que, para el caso en concreto, mediante Oficio N.º 00648-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 7 de mayo del 2024, se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la partida registral N.º 12362709 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 2024-01355174, el cual se encuentra tachado; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente

resolución, se prescinde de presentar una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

9. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N.º 00437-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 25 de junio de 2024 (fojas 42 al 48) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud de ingreso citada en el tercer considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a “SEDAPAL” a través del Oficio N.º 02147-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 8 de agosto de 2024 [en adelante “el Oficio” (fojas 49 y 50)], siendo las siguientes: **i)** Consultada la Plataforma de GEOCATMIN se visualiza superposición parcial Concesión Minera registrada con catastro minero n.º 010321896, denominada THABER V, en estado titulado; situación que no ha sido advertida en el PSFL; **ii)** De la consulta realizada al GEOPORTAL de la Infraestructura de Datos Espaciales del SERFOR – GEOSERFOR, se visualiza superposición con Ecosistema Frágil Manchay reconocido mediante R.M. n.º 0408-2013-MIDAGRI del 15 de octubre de 2013; situación que no fue advertida en el PSFL; **iii)** Se advierte discrepancia respecto a lo indicado en el Informe de Inspección Técnica, donde señala que “el predio” es de naturaleza rural, con la solicitud en la cual señala que “el predio” es de naturaleza Urbana, situación que deberá ser corregida y aclarada, **iv)** Revisado los documentos técnicos presentados (Memoria descriptiva y Plano perimétrico) se señala que “el predio” colinda por el norte, este, sur y oeste “con la propiedad de terceros”; sin embargo, “el predio” se encuentra en ámbito mayor inscrito en la partida registral n.º 12362709, a favor del Estado, advirtiéndose inconsistencia respecto a los linderos indicados, los cuales deberán corresponder a lo identificado en el Certificado de Búsqueda Catastral, **v)** No presenta documentación técnica del área remanente, al respecto es preciso mencionar que, constituye requisito conforme al numeral 5.4.3, literal d), ítem vi. de la Directiva n.º 001-2021/SBN; **vi)** No adjunta el archivo digital en formato vectorial (SHP o DWG) del plano perimétrico de “el predio” ni de su área remanente; y, **vii)** se visualiza superposición total con la Concesión Eléctrica para Explotar servicios públicos, inscrita en la partida registral n.º 49088403 de dos Oficinas Registrales Lima y Callao, situación que no ha sido advertida en el PSFL. En ese sentido, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/o subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”².

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha **9 de agosto de 2024**, a través de la Mesa de Partes Virtual de “SEDAPAL”, conforme consta en el cargo de recepción (fojas 51), 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”); siendo como último día de plazo **el 23 de agosto de 2024**.

11. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “SEDAPAL” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en “el Oficio”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 52) y del Sistema de Gestión Documental - SGD, con los que cuenta esta Superintendencia; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del numeral 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN” y disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio que “SEDAPAL” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.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,

² En el caso que la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDDI otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda.

Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal Nº 1330-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2024.

SE RESUELVE:

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

Comuníquese y archívese.

POI 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