

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0683-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 514-2024/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 **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto de un área de **167,55 m²**, ubicada en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N.º P02242520 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS Matriz N.º 73941 (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° 30047, Ley N° 30230, Decreto Legislativo N° 1358 y Decreto Legislativo N° 1439.

3. Que, mediante Carta N.º 715-2024-ESPS y anexos, presentados el 24 de junio de 2024 [S.I N.º 17442-2024 (fojas 2 al 33)], 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") solicitó la transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerida para la ejecución del proyecto denominado: *"Ampliación de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado en las nuevas Habilitaciones del esquema Horacio Zevallos; Pariachi y Anexos del distrito de Ate - 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**. Por su parte, el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la "SBN", tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

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

8. Que, mediante Oficio N.º 01868-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPP del 17 de julio de 2024 (foja 34), 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 P02242520 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 02129978-2024, el cual obra inscrito en el asiento 00004 de la referida partida registral (foja 35). 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.

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.

9. Que, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por “SEDAPAL”, emitiéndose el Informe Preliminar N.º 01037-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPP del 9 de septiembre de 2024 (fojas 39 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 01005-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPP del 28 de febrero de 2025 [en adelante, “el Oficio 1” (fojas 53 y 54)], siendo las siguientes:

- i) En el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado (en adelante, “PSFL”) y el Plano Diagnóstico, se indica que “el predio” se encuentra totalmente sobre el Lote denominado AVER (Área verde) del Grupo H del Pueblo Joven Horacio Zevallos Gamez, inscrito en la partida P02242520; sin embargo, al realizar el contraste de la referencias gráficas del archivo vectorial del Plano de Modificación Trazado y Lotización N.º 985 COFOPRI-2011-OZLC que corresponde al Pueblo Joven antes citado, con el polígono de “el predio”, se advierte que no hay concordancia total entre el Lote AVER y “el predio”, apreciándose un ligero desfase-rotación de este último respecto a los límites del indicado lote de equipamiento (al insertar el polígono de “el predio” sobre el polígono del Lote AVER, alineándolo a partir de la colindancia con el Lote 1 de la Mz. I del referido pueblo joven, se aprecia un desfase que se evidencia más en el vértice “D” (vértice sur) de “el predio”).
- ii) Revisado el visor SUNARP en el datum PSAD56, se aprecia que la superposición de “el predio” con la partida N.º P02242520, es parcial. Del mismo modo, se advierte que existe una superposición total con el ámbito inscrito en la partida N.º 12340546 de titularidad del Estado - COFOPRI, que está identificada como Asentamiento Humano Horacio Zevallos; situación que no ha sido identificada en el Certificado de Búsqueda Catastral presentado (en adelante, “CBC”) y el “PSFL”, siendo necesario presentar un nuevo “PSFL”, el cual se pronuncie respecto a la posible duplicidad entre las partidas registrales antes citadas.
- iii) De la revisión del visor OSINERGMIN, se aprecia superposición de “el predio” con: 1 Tramo de Alumbrado Público – subterráneo (Identificado como 2288664) y 1 Tramo de Baja Tensión Subterráneo (Identificado como 4249433), de la empresa LUZ DEL SUR; asimismo, se visualiza 1 Tramo de Polietileno (Identificado como 2979892) de la empresa GNLC-Gas Natural de Lima y Callao), situaciones que no han sido advertidas en el “PSFL”.
- iv) De la revisión del visor GEOLLECTA de COFOPRI, se aprecia que “el predio” se superpone con el Pueblo Joven Horacio Zevallos Gamez - Grupo H, información que no coincide con lo descrito en el numeral 4.2 del “PSFL”.
- v) Respecto al área remanente, si bien se acoge a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento Inscripciones del Registro de Predios, es pertinente señalar que la solicitud se ha formulado sobre un predio independizado (individualizado) en la partida registral N.º P02242520 (LOTE AVER), en la que obran sus medidas de linderos y colindancias, lo cual lo hace identificable en su emplazamiento; en tal sentido, al solicitar parte del lote de equipamiento, corresponde la presentación de la documentación técnica (Plano Perimétrico-Ubicación y Memoria Descriptiva) del área remanente, conforme lo establece el ítem vi. del literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”.
- vi) Revisado el “PSFL” se advierte que no se pronuncia respecto a la existencia o no de procesos judiciales que pudieran afectar a “el predio”, de conformidad con lo dispuesto en el literal c) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”.

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.

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.

10. Que, “el Oficio 1” fue **notificado el 28 de febrero de 2025**, a través de la Mesa de Partes Virtual de “SEDAPAL”, conforme consta cargo de recepción (foja 55); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° 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, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **vencía el 14 de marzo de 2025**.

11. Que, mediante Carta N.º 447-2025-ESPS y anexos, presentados el 13 de marzo de 2025 [S.I N.º 08234-2025 (fojas 66 al 69)], “SEDAPAL” solicitó la ampliación de plazo, a efectos de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1”; por lo que, en atención a ello, mediante Oficio N.º 01316-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 14 de marzo de 2025 [en adelante “el Oficio 2” (foja 70)], se otorgó de manera excepcional la ampliación de plazo solicitada por única vez por diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de la solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con el numeral 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

12. Que, en el caso en concreto, “el Oficio 2” fue **notificado el 18 de marzo de 2025**, a través de la Mesa de Partes Virtual de “SEDAPAL” (foja 71); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley N.º 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **vencía el 1 de abril de 2025**, en ese sentido, dentro del plazo otorgado, “SEDAPAL” remitió la Carta N.º 562-2025-ESPS y anexos, presentados el 31 de marzo de 2025 [S.I N.º 10511-2025 (fojas 73 al 128)], a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1”.

13. Que, evaluada en su integridad la documentación presentada por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N.º 00713-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 23 de abril de 2025 (fojas 135 al 138) y el Informe Técnico Legal N.º 0698-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2025, determinándose lo siguiente:

- i) Respecto al desfase-rotación advertido entre la poligonal de “el predio” y el Lote AVER (área verde) del Pueblo Joven Horacio Zevallos Gamez; “SEDAPAL” cumple con presentar un nuevo “PSFL” y documentación sustentaria, no obstante, del contraste de la poligonal de “el predio” con el PTL N.º 985 COFOPRI-2011-OZLC inscrito en el asiento 00001 de la partida N.º P02242520, se observa que el desfase-rotación advertido persiste. En ese sentido, **no** se considera subsanada la observación.
- ii) En relación a la superposición parcial de “el predio” con la partida N.º P02242520, y su posible duplicidad registral con la partida N.º 12340546 (superpone totalmente con “el predio”); se advierte que, del contraste de la poligonal de “el predio” con la información vectorial de la base gráfica del VWG de SUNARP, aún se visualiza la superposición parcial, persistiendo la observación; por otro lado, respecto a la posible duplicidad con la partida N.º 12340546, “SEDAPAL” informa en el punto 4.1.2.6 de su nuevo “PSFL”, que “el predio” recae sobre una duplicidad total entre las partidas Nros. 12340546 y P02242520 del Registro de Predios de Lima, no siendo ello impedimento para que se practiquen actos y derechos susceptibles de inscripción, asimismo, indica que el acto solicitado se deberá inscribir en la partida N.º P02242520; no obstante, si bien “SEDAPAL” se pronuncia respecto a la duplicidad registral advertida, aún persistir la superposición parcial de “el predio” con la partida N.º P02242520. En ese sentido, **no** se considera subsanada la observación.
- iii) Respecto a las superposiciones advertidas en el visor OSINERGMIN; “SEDAPAL” en el punto 4.2 del nuevo “PSFL”, indica que, de la consulta en el visor OSINERMING se advierte que “el predio” se encuentra dentro de concesión de servicios públicos, asimismo, se aprecia superposición con: 1 Tramo de Alumbrado Público – subterráneo (identificado como 2288664) y 1 Tramo de Baja Tensión - Subterráneo (identificado como 4249433), de la empresa LUZ DEL SUR; y, 1 Tramo de Polietileno (identificado como 2979892) de la empresa GNLC-Gas Natural de Lima y Callao). De igual forma, en el Plano de Diagnóstico PD-CP-01 presentado, se indica que las redes antes mencionadas afectan al parque y se proyectan sobre la Cisterna Proyectada N.º 01 (CP-01). En ese sentido, se considera subsanada la observación.
- iv) Respecto a lo advertido en el visor GEOLLACTA; “SEDAPAL” en el punto 4.2 del nuevo “PSFL”, indica que, de la consulta en el visor GEOLLACTA se advierte que “el predio” se superpone

totalmente con el Pueblo Joven Horacio Zevallos Gamez - Grupo H. En ese sentido, se considera subsanada la observación.

- v) Respecto a la presentación de documentación técnica del área remanente (Plano Perimétrico-Ubicación y Memoria Descriptiva); “SEDAPAL” en el punto 4.4 del nuevo “PSFL”, indica que, a partir del análisis del título archivado se ha determinado que no obran datos técnicos (coordenadas en WG84 y PSAD56) que permitan establecer el área remanente, por lo que, se acoge a la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aunque, presenta documentación técnica del área remanente de 37,44 m²; sin perjuicio a ello, se advierte que la diferencia aritmética del área registral de 204,70 m² y el área a independizar de 167,55 m² (“el predio”) es de 37,15 m²; por lo que, se desprende que existe una diferencia de 0,29 m², del cual “SEDAPAL” no se ha pronunciado. En ese sentido, **no** se considera subsanada la observación.
- vi) Respecto al pronunciamiento de la existencia o no de procesos judiciales que pudieran afectar a “el predio”; “SEDAPAL” en el nuevo “PSFL” indica que “el predio” no se superpone con procesos judiciales. En ese sentido, se considera subsanada la observación.

14. Que, en atención a lo expuesto, se advierte que “SEDAPAL” no ha cumplido con subsanar en su integridad las observaciones formuladas mediante “el Oficio 1”; por tanto, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibile 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.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N.º 27444”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0038-2025/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0698-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril 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

PAOLA MARÍA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora(e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI