

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0057-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de enero del 2021

### **VISTO:**

El Expediente N° 556-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representado por la Jefa Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual peticiona la **INDEPENDIZACIÓN Y TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto de 192,45 m<sup>2</sup> área que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la Partida Registral N° P01033707 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 144285 (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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA [1] (en adelante, “TUO de la Ley N° 29151”), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (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, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración están a su cargo y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “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 esta Superintendencia.

**3.** Que, mediante Carta N° 1059-2020-ESPS presentada el 3 de agosto de 2020 [(S.I. N° 11500-2020) (fojas 1)], la empresa SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL(en adelante, “SEDAPAL”), representado por la Jefa Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomas Gonzales, solicitó la transferencia e independización en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencias de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA, de “el predio” requerido para el Reservorio y Cámara de Rebombado RP-4 (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: a) Plan de Saneamiento físico legal (fojas 2 al 8); b) Certificado Registral Inmobiliario (fojas 9 y 10); c) Informe de Inspección Técnica (fojas 11); d) Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico y de Ubicación (fojas 13 al 15); e) Panel fotográfico (16).

**4.** Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 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, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA[1], dispone que para la aplicación del citado Decreto Legislativo, 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 sector, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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° 004-2015/SBN, denominada “Directiva para la Inscripción y Transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, aprobada mediante la Resolución N° 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante, “Directiva N° 004-2015/SBN”).

**6.** Que, el numeral 5.4 de la “Directiva N° 004-2015/SBN” establece que la información y documentación que el solicitante presente y la que consigne en el Plan de saneamiento físico y legal, adquieren la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se efectúa sobre la base de la información brindada por el solicitante, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la SBN, tales como la inspección técnica del predio, 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° 01857- 2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2020 (folio 28), se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”), la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de “el predio” a favor del “SEDAPAL”, en la Partida Registral N° P01033707 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

**9.** Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 00738-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2020 (fojas 31 al 35) se determinó sobre “el predio” lo siguiente: i) se encuentra ubicado adyacente a la calle 3 del sector Nueva Juventud, zona A del Asentamiento Humano Año Nuevo del distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la Partida Registral n° P01033707; ii) se requiere para la Estructura Sanitaria denominada: Pozo – 315 (P-315), perteneciente al proyecto “Saneamiento Físico Legal del Reservorio RP-4 y Cámara de Rebombeo (activo 600786 y 700345), ubicado en el distrito de Comas”; iii) cuenta con ocupación y edificación, con posesión de SEDAPAL; iv) forma parte del área de circulación; con zonificación Zona Residencial de Densidad Media- RDM, siendo de uso y servicio público, constituyendo un bien de dominio público; v) en el Plan de saneamiento físico legal se indica como dirección la calle 3 zona A del Asentamiento Humano Nueva Juventud, siendo la dirección correcta adyacente a la calle 3, del sector Nueva Juventud, zona A del Asentamiento Humano Año Nuevo; vi) se precisa que el área solicitada recae sobre Área de vías, por lo que es de considerar que en la mayoría de los títulos de independización calificados por SUNARP respecto a predios que se encuentran sobre dicho tipo de aporte, aun cuando no se pueda definir gráficamente al área remanente, está solicitando numéricamente el área resultante o modificada destinada a vías en la habilitación, luego de la independización; y, vii) no se ha remitido la información digital de “el predio”.

**10.** Que, mediante Oficio N° 03588-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de diciembre de 2020 (fojas 39), en adelante “el Oficio”, se comunicó a “SEDAPAL” sobre las observaciones advertidas en los puntos v), vi y vii) señalados en el Informe descrito en el considerando precedente; a fin de que éstas sean aclaradas y/o subsanadas, otorgándosele plazo de treinta (30) días hábiles; bajo apercibimiento de declararse el abandono del procedimiento, de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N° 27444”).

**11.** Que, habiendo tomado conocimiento del contenido de “el Oficio”, tal como se acredita con la respuesta al mismo mediante Carta N° 176-2021-ESPS presentada el 19 de enero de 2021 [S.I. n.° 01072-2021 (fojas 44 al 48)], dentro del plazo otorgado, “SEDAPAL” realiza el levantamiento de observaciones, adjuntando nueva documentación.

**12.** Que, evaluada la nueva documentación presentada por “SEDAPAL”, mediante Informe Preliminar n.° 00104-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2021 (foja 49), se concluyó entre otros, que: i) De acuerdo al Plano perimétrico y memoria descriptiva visados por verificador catastral que presenta, la ubicación correcta de “el predio” se encuentra adyacente a la calle 3, del sector Nueva Juventud, zona A del Asentamiento Humano Año Nuevo; ii) el área resultante o modificada de las vías de la habilitación urbana donde se ubica “el predio” es 864 335,26 m<sup>2</sup>; y, iii) presentó la información técnica en formato ZIP (dwg); en consecuencia, “SEDAPAL” presentó los requisitos señalados en el numeral 5.3 de la “Directiva N° 004-2015/SBN”.

**13.** Que, la ejecución del “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 N° 1280, modificado con el Decreto Legislativo N.° 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”.

**14.** Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público o de dominio privado del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

**15.** Que, el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 004-2015/SBN” establece que esta Subdirección, cuando lo considere pertinente, podrá aprobar la independización, rectificación de áreas y la transferencia de los predios requeridos para la ejecución de obras de infraestructura comprendidos en la Ley, en la misma resolución.

**16.** Que, el numeral 6.2.6 de la “Directiva N° 004-2015/SBN” establece que la SDDI en caso que el proyecto comprenda áreas de dominio público, expresamente declarados o identificados como tal a través de un acto administrativo o norma legal específica, como por ejemplo: áreas de aporte reglamentario, equipamiento urbano, vías, parques u otras áreas, independientemente del nivel de gobierno al que se encuentran adscritos, se dispondrá la reasignación del uso público a los fines para los que se requiere, de manera conjunta con el acto de transferencia de titularidad de dicho bien, en el marco de lo dispuesto por el numeral 41.1 del artículo 41 de la Ley.

17. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, reasignando su uso, para la Estructura Sanitaria: Reservorio y Cámara de Rebombado RP-4, que corresponde al proyecto “Saneamiento Físico Legal RP-4 y Cámara de Rebombado, (activos 600786 y 700345) ubicado en el distrito de Comas”.

18. Que, de la revisión de los documentos técnicos presentados por “SEDAPAL” y teniendo en cuenta que “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión, resulta necesario previamente independizar 192,45 m<sup>2</sup> de la Partida Registral N° P01033707 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima. Cabe señalar que “SEDAPAL” se acoge a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN.

19. Que, la “SUNARP” queda obligada a registrar, libre de pago de derechos, los inmuebles y/o edificaciones a nombre del sector, gobierno regional o local al cual le pertenece el proyecto con la sola presentación de la solicitud correspondiente acompañada de la resolución de la SBN, esto de conformidad con el numeral 41.3 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

20. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Uno con 00/100 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el TUO del Decreto Legislativo N° 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”; Decreto Legislativo N° 1280 “Decreto Legislativo que aprueba la ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento”; Ley N° 29151, “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; Directiva N° 004-2015/SBN, “Directiva para la Inscripción y Transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, y el Informe Técnico Legal N° 060-2021/SBN-DGPE-SDDI de 29 de ENERO de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN** de 192,45 m<sup>2</sup> área que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la Partida Registral N° P01033707 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 144285, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

**Artículo 2°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TUO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del predio descrito en el artículo 1° de la presente resolución, a favor de la empresa de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, requerido para la Estructura Sanitaria: Reservorio y Cámara de Rebombado RP-4, que corresponde al proyecto “Saneamiento Físico Legal RP-4 y Cámara de Rebombado, (activos 600786 y 700345) ubicado en el distrito de Comas”.

**Artículo 3°.-** La Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución

**Regístrese, y comuníquese.**  
POI 18.1.2.11

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**

[1] Derogado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA del 23 de octubre de 2020, publicado el 26 de octubre de 2020, Decreto Supremo que aprueba el nuevo TULO del Decreto Legislativo N° 1192.