

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0057-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de enero del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 251-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área de 88,31 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la Partida Registral N° P01148472 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 153664 (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°019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley N° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA<sup>1</sup>, (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 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

2. Que, mediante Carta N° 555-2021-ESPS, presentada el 15 de marzo de 2021 [S.I. N° 06525-2021 (foja 1)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL (en adelante, “SEDAPAL”), representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomas Gonzales, solicitó la independización y transferencia del área de 67,05 m<sup>2</sup>, 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, requerido para el Proyecto: “Saneamiento Físico Legal de los Reservorios R-1 VR (CRP-4) REA-341 / R-823, ubicados en el distrito de Independencia (Activos 600170-700355)” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** Plan de Saneamiento Físico Legal (fojas 02 al 09); **b)** plano de perimétrico y memoria descriptiva (fojas 10 y 12); **c)** certificado registral inmobiliario de la Partida registral N° P01148472 (fojas 13 al 35); y, **d)** Informe de inspección técnica con fotografía de “el predio” (fojas 36).

3. 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, (en adelante “TUO del Decreto Legislativo N° 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 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 “SBN”, en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

4. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, aprobada mediante la Resolución N° 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021 (en adelante, “Directiva N° 001-2021/SBN”), que en su única disposición complementaria transitoria dispone que los procedimientos de transferencia de propiedad iniciados antes de su entrada en vigencia que se encuentren en trámite - como el presente caso- se ajustan a lo dispuesto por ésta en el estado en que se encuentren; correspondiendo, en consecuencia, adecuar el presente procedimiento a la directiva vigente.

5. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva N° 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 6.2.2 de la citada Directiva el procedimiento de transferencia 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.

6. 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 éste en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

7. Que, para el caso en concreto, mediante Oficio N° 1113-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2021 (fojas 39 al 40), 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° P01148472 del Registro de Predios 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”.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 00544-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021 (fojas 45 al 49), complementado con Informe Preliminar N° 01044-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto de 2021 (fojas 50 al 51); se concluyó respecto del área de 67,05 m<sup>2</sup>, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en la zona de vías del Asentamiento Humano Villa Chilcas del distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, formando parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P01148472 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima; **ii)** tiene zonificación RDM Residencial Densidad Media según Ordenanza N° 1015-MML del 14-05-2007; **iii)** se encuentra ocupado, por la infraestructura (Reservorios) R-1 VR (CRP-4) REA-341 / R-823, Activos 600170-700355, bajo la ocupación y operación de “SEDAPAL”, destinado a uso público; **iv)** no se superpone con otras solicitudes, no tiene procesos judiciales, ni se encuentra superpuesto con comunidades campesinas, patrimonios culturales y/o reservas naturales, concesiones mineras, y otros; **v)** los documentos técnicos se encuentran firmados por verificador catastral autorizado; **vi)** revisado los

documentos técnicos y legales se advierte error material por cuanto el área que solicita (67,05 m<sup>2</sup>) corresponde al perímetro del predio, debiendo ser lo correcto el área de 88,32 m<sup>2</sup>, inverso a lo señalado; **vii)** corresponde indicar de manera numérica el área remanente, obtenida de la diferencia aritmética, del área registral de la partida, del área de Circulación (4 595,08 m<sup>2</sup>) y de “el predio” que solicita independizar; **viii)** no presento Título archivado conteniendo los documentos técnicos – legales (Plano y Resolución del Asentamiento Villa Chilcas) que sustenten que “el predio” forme parte del área de vías; y, **ix)** no presentó Certificado de Búsqueda Catastral y su plano diagnóstico, el cual resulta necesario toda vez que “el predio” forma parte de área de mayor extensión.

9. Que, en relación a lo expuesto, mediante el Oficio N° 03265-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto de 2021 [en adelante, “el Oficio” (foja 52 y 53)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” las observaciones advertidas en los puntos **vi)** y **ix)** del informe antes citado, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles, para que aclare y/o subsane las mismas, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

10. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha 06 de agosto de 2021 a través de la mesa de partes virtual de “SEDAPAL”, conforme al cargo de recepción (foja 54); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS, en adelante “T.U.O. de la Ley N° 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 20 de agosto de 2021.

11. Que, mediante Carta N° 1377-2021-EPS del 20 de agosto de 2021 [S.I. N° 21792-2021 (fojas 55)], es decir dentro del plazo otorgado en “el Oficio”, “SEDAPAL” solicitó la ampliación del mismo para poder subsanar las observaciones advertidas y, al no mediar respuesta, mediante Carta N° 1438-2021-EPS presentada el 08 de setiembre de 2021 [S.I. N° 23423-2021 (fojas 56 al 91)] aclara su solicitud y adjunta nueva documentación relativa al área de 88,31 m<sup>2</sup> (en adelante “el predio”).

12. Que, no habiendo pronunciamiento de la autoridad administrativa sobre la ampliación de plazo solicitada por “SEDAPAL” a la fecha en que presentó su segunda Carta, no corresponde dar por vencido el plazo otorgado, debiéndose, por el contrario, en aras de un debido procedimiento, tener por cumplido el requisito señalado en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; correspondiendo, en consecuencia, la evaluación de la documentación presentada.

13. Que, por otro lado, mediante Oficio N° 0104-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 10 de enero de 2022 (fojas 95 y 96), se hace de conocimiento al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, que “SEDAPAL” ha solicitado la independización y transferencia de “el predio” en el marco del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192, razón por la cual, se ha procedido a solicitar la anotación preventiva conforme consta en el considerando séptimo de la presente resolución; situación que se le comunica como titular de “el predio”, a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el mismo, según lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de “la Directiva”.

14. Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0059-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2022, se determinó respecto de los documentos que subsanan las observaciones advertidas, lo siguiente: **i)** “SEDAPAL” aclarar el área de su pedido (88,31 m<sup>2</sup>) para lo cual adjunta nueva documentación técnica; **ii)** cumple con realizar las anotaciones respecto al área remanente en la documentación técnica; **iii)** remite los Títulos Archivados N°0196027478 del 23.12.1996 y N°01A1001928 del 25.01.2001; y **iv)** presenta Certificado de Búsqueda Catastral publicidad N° 2020-4456726 de 21.12.2021 y adjunta Plano de Diagnóstico siendo que el área consultada es mayor a la solicitada; razón por la cual se concluye que ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

15. 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”.*

16. 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 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”, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva n.° 001-2021/SBN”.

17. Que, el numeral 6.2.5 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” establece que esta Subdirección, cuando lo considere conveniente, podrá aprobar la independización, rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, y la transferencia de propiedad del predio o inmueble estatal de forma conjunta en una sola resolución.

18. 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 con la finalidad que sea destinado para el proyecto: “Saneamiento Físico Legal de los Reservorios R-1 VR (CRP-4) REA-341 / R-823, ubicados en el distrito de Independencia (Activos 600170-700355)”; debiendo previamente ordenarse su independización, dado que se encuentra formando parte de un predio de mayor extensión. 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 Registro Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN.

19. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la Resolución deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en mérito al “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado el numeral 41.3 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192” concordado con el numeral 5.1 de la Directiva N° 009-2015-SUNARP/SN.

20. Que, sólo 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.

21. Que, para los efectos de la calificación registral y en cumplimiento de lo previsto por el numeral 4.2.2 del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la SUNARP y la SBN, forman parte de la presente resolución y por tanto de la misma firma digital, la documentación técnica brindada por “SEDAPAL” y que sustenta la presente resolución, lo que podrá ser verificado a través de la dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>.

22. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “PROVIAS” tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”<sup>2</sup>.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, Decreto Legislativo 1280, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución 041-2021/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0059-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN**, de un área de 88,31 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la Partida Registral N° P01148472 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 153664, 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 TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO**

n.º 1192, del área descrita en el artículo 1º a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, con la finalidad que sea destinado para el proyecto: “Saneamiento Físico Legal de los Reservorios R-1 VR (CRP-4) REA-341 / R-823, ubicados en el distrito de Independencia (Activos 600170-700355)”.

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

**Regístrese, y comuníquese.**

POI 19.1.2.11

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**

---

<sup>1</sup> Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.º 30047, Ley n.º 30230, Decreto Legislativo n.º 1358 y Decreto Legislativo n.º 1439.

<sup>2</sup> Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión

En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.





Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres

## MEMORIA DESCRIPTIVA

---

PREDIO : POLIGONO A INDEPENDIZAR DE PARTIDA N° P01148472  
ACTIVO : 600170- 700355  
PLANO : PERIMETRICO  
FECHA : ENERO 2021

### INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva, corresponde al Plano Perimétrico P-1, y tiene como finalidad la descripción de un terreno que contiene infraestructura (R-1 VR(CRP-4) REA-341/R-823) de SEDAPAL; el mismo que se ubica en zona urbana perteneciente al distrito de Independencia.

### DATOS DEL PERIMETRICO

#### 1) UBICACIÓN

Ubicado en la Partida N° P01148472, Asentamiento Humano Villa Chilcas, intersección de la Calle Villa y Calle Chilcas, perteneciente al distrito de Independencia, provincia y departamento del Lima.

#### 2) DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

##### Por el Norte:

Colinda con la Partida N° P01148527 (Mz. H Lt. 1), Asentamiento Humano Villa Chilcas, con una línea quebrada de dos (2) tramos:  
Tramo A-B con una longitud de 16.90 ml.  
Tramo B-C con una longitud de 13.85 ml.

##### Por el Este:

Colinda con la Partida N°P01148472, Asentamiento Humano Villa Chilcas, con una línea recta de un (1) tramo:  
Tramo C-D con una longitud de 6.57 ml.

##### Por el Sur:

Colinda con la Partida N°P01148472, Asentamiento Humano Villa Chilcas, con una línea quebrada de dos (2) tramos:  
Tramo D-E con una longitud de 8.25 ml.  
Tramo E-F con una longitud de 18.03 ml.

##### Por el Oeste:

Colinda con la Partida N°P01148472, Asentamiento Humano Villa Chilcas, con una línea recta de un (1) tramo:  
Tramo F-A con una longitud de 3.45 ml.



Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres

### 3) PERÍMETRO:

El perímetro del terreno describe 67.05 ml.

### 4) ÁREA:

El área encerrada dentro del perímetro descrito tiene una extensión de 88.31 m<sup>2</sup>

### 5) CUADRO DE COORDENADAS DEL PERIMETRICO

Las coordenadas están dadas en WGS84 y en PSAD 56.

CUADRO DE DATOS TECNICOS INDEPENDIZAR ( PARTIDA N°P01148472 )							
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	DATUM WGS84		DATUM PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	16.90	44°28'3"	276185.0837	8675524.5366	276409.7962	8675892.4703
B	B-C	13.85	229°25'55"	276198.1132	8675513.7736	276422.8257	8675881.7073
C	C-D	6.57	40°1'32"	276211.7580	8675516.1485	276436.4706	8675884.0823
D	D-E	8.25	140°4'57"	276207.5247	8675511.1214	276432.2372	8675879.0552
E	E-F	18.03	130°43'38"	276199.3980	8675509.6912	276424.1106	8675877.6249
F	F-A	3.45	135°15'56"	276185.4422	8675521.1102	276410.1548	8675889.0440
TOTAL		67.05	720°0'1"				

### 6) ZONIFICACION:

El área materia de saneamiento de acuerdo con el Plano de Zonificación del distrito de Independencia, es considerada como Residencial de Densidad Media (RDM), aprobada con Ordenanza N° 1015-MML aprobada el 14.05.2007.

### 7) OBSERVACIONES:

- Con la presente independización el Área de Circulación del AH Villa Chilcas (4,595.08 metros cuadrados), inscrito en la Partida P01148472 se reduce a 4,506.77 metros cuadrados.
- La información técnica contenida en la presente memoria y el plano de referencia, se encuentra georreferenciada en el Sistema de Coordenadas UTM Datum WGS84 Zona 18 Sur. Y además presenta en el cuadro de datos técnicos las coordenadas en el Datum PSAD56 Zona 18 Sur, cuya conversión se hizo utilizando el ArcGIS versión 10.5.

Lima, enero 2021.

  
RAUL DAVID CHUCHON SANCHEZ  
INGENIERO GEOGRAFO  
Reg. CIP N° 060967  
Verificador Catastral  
Código: 008225VCPZRIX