

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0209-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de marzo del 2022

**VISTO:**

El Expediente n° 1092-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA**, representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la **INDEPENDIZACIÓN y TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 55.58 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n° 40457216 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 162512 (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<sup>1</sup> (en adelante, “TUO de la Ley N° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 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 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.

2. Que, mediante Carta n° 1505-2021-ESPS, presentado el 30 de setiembre de 2021 [S.I. n° 25677-2021 (fojas 01 al 03)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado, representado por la Jefa de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzáles (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la independización y transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n° 1192, aprobado por Decreto Supremo n° 015-2020-VIVIENDA, requerido para el mejoramiento de la estructura sanitaria Reservorio R-59 y Booster que forma parte del proyecto denominado: “Saneamiento de estructuras existentes” (en adelante, “el Proyecto”). Para tal efecto presentó, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 03 al 08); **b)** copia informativa del título archivado con publicidad n° 2021-01082568 (fojas 09 al 18); **c)** certificado registral inmobiliario de la partida n° 40457216 (fojas 19 al 62); **d)** informe de inspección técnica (foja 63); **e)** memoria descriptiva (foja 64 y 65); y, **e)** plano de lotización - áreas y plano perimétrico – ubicación (fojas 66 y 67).

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”).

5. Que, el numeral 5.6 de la “Directiva n° 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.

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

7. Que, mediante Oficio n° 04429-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de octubre de 2021 (fojas 70 y 71), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”) en la partida n° 40457216 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° X – 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° 01593-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 04 de noviembre de 2022 (fojas 74 al 78), se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Beneficencia Pública de Lima en la partida registral n° 40457216 de la Oficina Registral de Lima; **ii)** se encuentra ocupado por la edificación del Reservorio R-59 y Booster, en posesión de “SEDAPAL”, destinado a uso público; **iii)** tiene zonificación RDM (Residencial de Densidad Media) según Ordenanza n° 893-MML del 20.12.05 y Ordenanza n° 2194/2195-MML; **iv)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite; asimismo, no presenta duplicidad de partidas ni superposiciones con predios formalizados, concesiones mineras, predios rurales, concesiones forestales u otros; **v)** los documentos técnicos se encuentran firmados por verificador catastral autorizado; **vi)** se acoge a la Cuarta Disposición Complementaria y Final de Reglamento de Inscripciones de SUNARP; y, **vii)** revisado el Plano n° 2169-COFOPRI-2000-GT, correspondiente al Plano de Trazado y Lotización del Conjunto Habitacional Palomino, aprobado mediante Resolución de Gerencia de Titulación N° 1266-00-COFOPRI/GT del 16 de junio de 2000 y visualizado el Cuadro General de Distribución de Áreas, se consigna el área de 82 456,91 m<sup>2</sup> como área afectada a Área de Circulación (vías y área libre), por lo que constituye un bien de dominio público del Estado por su origen y uso público. En tal sentido, se concluye que “SEDAPAL” ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

**9.** Que, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de “la Directiva n° 001-2021/SBN”, mediante Oficio n° 00105-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2022 (fojas 80 y 81), se hace de conocimiento a la Municipalidad Metropolitana de Lima, que “SEDAPAL” ha solicitado la transferencia de “el predio”, en el marco del “T.U.O. del Decreto Legislativo n° 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 41° de la norma en mención.

**10.** Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0236-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2022, se ha determinado que tanto el Plano N° 2169-COFOPRI-200-GT como la Resolución de Gerencia de Titulación N° 1266-00-COFOPRI/GT, se aprobaron cuando se encontraba vigente el Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de Tierras, aprobado por el Decreto Supremo N° 01-F del 20.01.1955 que aprobó el “Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de Tierras”, cuyo artículo 5-12 establecía que las áreas libres eran consideradas bienes de dominio público, intangibles, inalienables e imprescriptibles, destinadas a proveer espacios de aireación y recreo para satisfacer necesidades de la población; en ese sentido, se advierte que “el predio” es un bien de dominio público por su naturaleza y su uso actual.

**11.** Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, corresponde precisar que si bien “el predio” forma parte de un ámbito inscrito registralmente a favor de la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima; también es cierto que se ha determinado que éste recae sobre área de circulación (vías y área libre), conforme consta en el Plano N° 2169-COFOPRI-200-GT y en la Resolución de Gerencia de Titulación N° 1266-00-COFOPRI/GT, emitidos por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un programa de formalización de la propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad a nivel nacional<sup>2</sup>, siendo considerado un bien de dominio público de titularidad del Estado. Por lo que, teniendo en cuenta lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, concordado con los numerales 5.7 y 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, se colige que en caso así lo haya requerido el solicitante, la SDDI se encuentra facultada a aprobar la transferencia de propiedad inclusive respecto de predios e inmuebles estatales de dominio público, como las áreas de aporte reglamentario, las áreas de equipamiento urbano, las vías, u otros, otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, como en el caso de autos; razón por la cual, corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento.

**12.** Que, se ha verificado que la ejecución de “el 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”*.

**13.** Que, 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”.

**14.** 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.

**15.** Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, requerido para el mejoramiento de la estructura sanitaria Reservorio R-59 y Booster que forma parte del proyecto denominado: “Saneamiento de estructuras existentes”; debiendo previamente ordenarse sus independizaciones, dado que se encuentran 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.

16. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la Resolución se 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.

17. 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.

18. 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>.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAL” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”<sup>3</sup>.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, “Decreto Legislativo N° 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, Decreto Legislativo n° 149, Resolución n° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n° 0236-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN**, del área de 55.58 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n° 40457216 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 162512, 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° 1192**, del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, requerido para el mejoramiento de la estructura sanitaria Reservorio R-59 y Booster que corresponde al proyecto denominado: “Saneamiento de estructuras existentes”.

**Artículo 3°.-** 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**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**

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

<sup>2</sup> Texto Único Ordenando de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-99-MTC, en su artículo 2° crea a la COFOPRI y en su artículo 3° desarrolla sus funciones, entre estas, ejecutar programas de formalización de la propiedad urbana.

<sup>3</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.

## MEMORIA DESCRIPTIVA

DENOMINACIÓN : **Área a Independizar**  
PLANO : **Perimétrico – Independización**  
DISTRITO : **Lima**  
FECHA : **Setiembre - 2021**

### INTRODUCCIÓN

La presente memoria descriptiva corresponde a un área a Independizar relacionada con el Activo Fijo N° 600082 (estructura R-59) y Activos Asociados N° 500168 (estructura P-079) y N° 700492 (estructura CR-417).

### 1. UBICACIÓN

El predio, se encuentra ubicado por la cuadra 2 del Jirón Santa Justina (al frente del Colegio Nacional Simón Bolívar), Sección 1 Zona 1 del Conjunto Habitacional Palomino°.

Distrito : Cercado de Lima  
Provincia : Lima  
Departamento : Lima

### 2. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

El área de estudio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el Noroeste : Colinda con área de circulación, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices C – D, con una longitud de 31.66 metros.
- Por el Noreste : Colinda con área de circulación, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices D - E, con una longitud de 10.85 metros .
- Por el Sureste : Colinda con área de circulación, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices E - A, con una longitud de 7.93 metros.
- Por el Suroeste : Colinda con área de circulación, mediante una línea quebrada de dos tramos, entre los vértices A – C, con una longitud total de 30.19 metros.



**3. ÁREA DEL TERRENO**

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de 55.58 metros cuadrados.

**4. PERÍMETRO**

El perímetro del terreno descrito es de 80.63 metros lineales.

**5. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:**

CUADRO DE DATOS TECNICOS							
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO INTERNO	COORDENADA WGS84		COORDENADA PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	29.76	269°1'44"	274792.4670	8665818.4931	275017.9017	8666185.8712
B	B-C	0.43	76°13'47"	274768.6462	8665800.6536	274994.0809	8666168.0317
C	C-D	31.66	108°2'34"	274768.4777	8665801.0494	274993.9124	8666168.4275
D	D-E	10.85	76°15'56"	274792.3378	8665821.8655	275017.7725	8666189.2436
E	E-A	7.93	10°25'58"	274797.3260	8665812.2290	275022.7607	8666179.6071
<b>TOTAL</b>		<b>80.63</b>	<b>540°00'00"</b>	<b>AREA = 55.58 m2</b>			

Lima, Setiembre 2021



Geog. Carlos S. Condor Rojas  
VERIFICADOR CATASTRAL  
N° 010334002018  
Reg. COP N° 376

