

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0498-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente n° 393-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, 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 predio de 2,389.56 m², 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° P01334385 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 74549 (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-VIVIENDA¹ (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° 784-2021-ESPS, presentada el 27 de abril de 2021 [S.I. n° 10335-2021 (foja 1)], 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 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 Reservorio Año Nuevo R 2 (CR-77) REA – 450 R-912, que forma parte del proyecto denominado: “Saneamiento Físico Legal del Reservorio Año Nuevo R-2 (CR-77) REA – 450 R-912, Ubicado en el distrito de Comas” (en adelante, “el Proyecto”); asimismo, en el Plan de Saneamiento Físico Legal anexo a su solicitud, se pidió la extinción de la afectación en uso. Para tal efecto presentó, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 2 al 10); **b)** plano perimétrico y plano

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

de ubicación con su respectiva memoria descriptiva de “el predio” (fojas 11 al 15); **c)** informe de inspección técnica con vista fotográfica (foja 16); y, **d)** certificado registral inmobiliario de la partida registral n° P01334385 con publicidad n° 2021-1504150 (fojas 17 al 25).

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, 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° 01628-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2021 (fojas 28 y 29) y Oficio n° 01547-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2022 (fojas 68 y 69), 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° P01334385 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 los Informes Preliminares n° 00730 y 01070-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo y 02 de agosto de 2021 (fojas 32 al 37 y 39 al 40), se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en el pueblo joven Año Nuevo del distrito de Comas, inscrito a favor de la Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral n° P01334385 de la Oficina Registral de Lima; **ii)** en el Asiento n° 00002 de la partida registral n° P01334385, se encuentra inscrito la afectación en uso a favor de la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL,

por un plazo indeterminado, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones; **iii)** se encuentra ocupado, en posesión de “SEDAPAL”, donde funciona el Reservorio Año Nuevo R-2 (CR-77) REA – 450 R-912 destinado al uso público (dominio público); **iv)** asimismo, de la revisión del Plano de Zonificación del Distrito de Comas, aprobado con Ordenanza n° 1015-MML del 19.04.07, se verifica que “el predio” cuenta con zonificación RDM sobre un área de 726 m² (30.38%) y el área restante de 1 663,56 m² (69.62%), se encuentra sobre área sin zonificación; **v)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta duplicidad de partidas ni superposiciones con predios rurales, monumentos arqueológicos, comunidades campesinas o nativas, reservas naturales u otros; **vi)** de la revisión de las bases temáticas que administra esta Superintendencia, se advierte que “el predio” se estaría superponiendo con el Lote JD9 inscrito en la partida registral n° P01166445 y con el área de circulación del Asentamiento Humano Año Nuevo inscrito en la partida registral n° P01033707; asimismo, de la revisión de la plataforma Geocatmin del INGEMMET, se advierte superposición parcial de “el predio” con la vía denominada Jr. Leoncio Coronado; y, **vii)** corresponde presentar certificado de búsqueda catastral toda vez que “el predio” forma parte de otro predio de mayor extensión.

9. Que, mediante el Oficio n° 03289-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto de 2021 [en adelante, “el Oficio” (fojas 41 y 42)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” lo advertido en los puntos **vi)** y **vii)** del informe citado en el considerando precedente, a efectos de que estos sean subsanados y/o aclarados, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su presentación, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de “Directiva n° 001-2021/SBN”.

10. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha 09 de agosto de 2021 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado – PIDE de “SEDAPAL”, conforme al cargo de recepción (foja 45); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “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 23 de agosto de 2021; habiendo “SEDAPAL” dentro del plazo otorgado, remitido la Carta n° 1382-2021-ESPS con fecha de recepción 23 de agosto de 2021 [S.I. n° 21867-2021 (fojas 46 y 47)], a efectos de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”.

11. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de “la Directiva n° 001-2021/SBN”, mediante Oficio n° 03952-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2021 (fojas 55 y 56), notificado con fecha 20 de setiembre de 2021, se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, 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.

12. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, mediante los Informes Preliminares N° 01733-2021 y 00523-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2021 y 28 de abril de mayo de 2022 respectivamente (fojas 63 al 65 y 66 al 67), se determinó que al haber “SEDAPAL” solicitado el total del predio inscrito en la Partida N° P01166445, no resulta necesario la presentación del Certificado de Búsqueda Catastral y demás documentos técnicos para fines registrales, pues las superposiciones identificadas se tratarían de desplazamientos gráficos; situación que ha sido corroborada con el análisis de las colindancias de “el predio”. En tal sentido, se concluye que “SEDAPAL” ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

13. Que, se ha verificado 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, 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”.

15. Que, el numeral 6.2.6 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” indica que en el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud cuente con derechos reales otorgados a entidades o terceros, el Sector que impulsa el proyecto realiza las coordinaciones con los involucrados y determina si es posible su coexistencia. En el caso que no sea posible su coexistencia, el solicitante requerirá de forma expresa, en su solicitud de transferencia de propiedad, la extinción de los derechos reales que corresponda. En este caso, la SDDI se encuentra facultada para declarar por razones de interés público la extinción de afectaciones en uso u otros derechos reales otorgados sobre los predios o inmuebles estatales materia de la solicitud, en la misma resolución de transferencia de propiedad.

16. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde extinguir la afectación en uso otorgada a favor de “SEDAPAL”, inscrita en el Asiento 00002 de la partida registral N° P01332756 y aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, reasignando su uso para el Reservorio Año Nuevo R 2 (CR-77) REA – 450 R-912, que forma parte del proyecto denominado: “Saneamiento Físico Legal del Reservorio Año Nuevo R-2 (CR-77) REA – 450 R-912, ubicado en el distrito de Comas”.

17. 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.

18. 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.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAL” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”².

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo n° 1192”, “Decreto Legislativo n° 1280”, “T.U.O. de la Ley n° 27444”, “T.U.O. de la Ley n° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva n° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo n° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Legislativo n° 149, Resolución n° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n° 0545-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- EXTINGUIR LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, inscrita en el Asiento 00002 de Partida Registral n° P01334385 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX – Sede Lima, 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 predio de 2,389.56 m² 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° P01334385 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 74549 a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**,

² 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.

destinado para el Reservorio Año Nuevo R 2 (CR-77) REA – 450 R-912, que forma parte del proyecto denominado: “Saneamiento Físico Legal del Reservorio Año Nuevo R-2 (CR-77) REA – 450 R-912, Ubicado en el distrito de Comas”.

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