

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0066-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 975-2022/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 **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del área de 14,12 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal — COFOPRI, en la partida registral N° P01033707 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 175536 (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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Carta N° 1552-2022-ESPS, presentada el 21 de setiembre de 2022 [S.I. N° 24896-2022 (fojas 2 y 3)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomas Gonzales (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada Pozo P-336 (Activo Fijo n° 500206), que forma parte del proyecto denominado: “Regularización del saneamiento físico legal de los activos de SEDAPAL”

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

(en adelante, “el proyecto”). Para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan de Saneamiento físico y legal (fojas 13 al 20); **b)** certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2022-2065413 (fojas 21 al 27); **c)** certificado registral inmobiliario de la partida registral N° P01003707 (fojas 28 al 70); **d)** título archivado N° 0193002205 del 7 de noviembre de 1993 (fojas 71 al 102); **e)** informe de inspección técnica y panel fotográfico (fojas 103 al 107); y, **f)** plano diagnóstico, plano perimétrico y plano de ubicación con su respectiva memoria descriptiva de “el predio” (fojas 108 al 114).

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

7. Que, mediante Oficio N° 03364-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2022 (fojas 118 y 119), 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° P01033707 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

8. 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° 03425-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de septiembre de 2022 (fojas 122 y 123), notificado con fecha 29 de septiembre de 2022 (foja 123), se hace de conocimiento como administrador de “el predio” al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI que “SEDAPAL” ha solicitado transferencia de “el predio”, en el marco del “TUO 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.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 01327-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2022 (fojas 125 al 134), se concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal — COFOPRI, en la partida registral N° P01033707 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** no cuenta con zonificación; no obstante, se encuentra en área de circulación (vías) del Asentamiento Humano Año Nuevo, conforme consta en el Certificado de Búsqueda Catastral y el plano de diagnóstico presentado; por lo que constituye un bien de dominio público del Estado; **iii)** se encuentra ocupado por la edificación existente del Pozo P-336, correspondiente a “el proyecto”, bajo administración y en posesión de “SEDAPAL”; **v)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presentan superposiciones con predios en proceso de formalización, comunidades campesinas, zonas o monumentos arqueológicos, concesiones mineras, fajas marginales, ni áreas naturales protegidas; **vi)** de la revisión de la partida registral N° P01033707, se advierte que en los Asientos 238, 239, 241, 242, 243 y 244 se encuentra inscrito la constitución de derechos de servidumbre de paso y tránsito a favor de “SEDAPAL”, lo cual es señalado como carga en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado; **vii)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización que sustenta el plan de saneamiento físico legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado, no advirtiéndose observaciones técnicas; **viii)** respecto al área remanente, se acoge a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP; y, **ix)** de la consulta a la base gráfica del mapa energético minero de OSINERGMIN, se visualiza superposición con un tramo de media tensión de la Empresa EDLN; situación que no fue advertida por “SEDAPAL” en su Plan de Saneamiento físico y legal.

10. Que, mediante el Oficio N° 05281-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 135 y 136)], esta Subdirección hizo de conocimiento a “SEDAPAL” sobre la existencia de una carga respecto a “el predio”, esto es, la superposición con un tramo de media tensión de la empresa EDLN, para lo cual se le otorgó el plazo de tres (3) días hábiles, a fin de que se pronuncie sobre la información proporcionada y si variará o no la solicitud, siendo que de no existir pronunciamiento alguno en el plazo indicado, esta Subdirección continuará con el procedimiento, emitiendo el acto administrativo correspondiente, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.11 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

11. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha **23 de diciembre de 2022** a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad - PIDE a “SEDAPAL”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 135); 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° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO 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 **29 de diciembre de 2022**; habiendo “SEDAPAL”, dentro del plazo otorgado, remitido la Carta N° 1959-2022-ESPS, presentado el 28 de diciembre de 2022 [S.I. N° 35029-2022 (foja 138)], a efectos de pronunciarse sobre lo comunicado en “el Oficio”.

12. Que, evaluado el documento presentado por “SEDAPAL”, mediante Informe Técnico Legal n° 065-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2023, se determinó que “SEDAPAL” ha precisado que si bien “el predio” se encuentra atravesado por un tramo de media tensión de la empresa EDLN (ahora ENEL), ello no impide la independización y transferencia de dominio solicitado; por lo que, se ratifica en su solicitud y, en consecuencia, corresponde continuar con el presente procedimiento, de conformidad al numeral 5.11 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”. En ese sentido, se concluye que “SEDAPAL” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

13. 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 Nº 1280, modificado con el Decreto Legislativo Nº 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 del predio estatal que ostenta la calidad de dominio público del Estado para la ejecución de servicios de saneamiento declarados de necesidad pública y preferente interés nacional, como la declarada en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo Nº 1192”, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva Nº 001-2021/SBN”.

15. Que, el numeral 6.2.5 de la “Directiva Nº 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.

16. 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 destinarlo a la estructura sanitaria denominada Pozo P-336 (Activo Fijo n° 500206), que forma parte del proyecto denominado: “Regularización del saneamiento físico legal de los activos de SEDAPAL”, debiendo previamente ordenarse su independización, dado que se encuentra formando parte de un predio de mayor extensión. Cabe precisar que “SEDAPAL” se acoge a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP.

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, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto de disposición, conforme lo dispone el numeral 4° del artículo 77° de “el Reglamento”.

19. 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>.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAL” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123² de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo Nº 1192”, Decreto Legislativo Nº 1280, “TUO de la Ley Nº 29151”, “el Reglamento”, “Directiva Nº 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley Nº 27444”, Resolución Nº 0066-2022/SBN, Resolución Nº 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal Nº 065-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN respecto del área de 14,12 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal — COFOPRI, en la partida registral Nº P01033707 del Registro de Predios de la Oficina

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.

Registral de Lima, Zona Registral Nº IX – Sede Lima, con CUS Nº 175536, 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 Nº 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 la estructura sanitaria denominada Pozo P-336 (Activo Fijo n° 500206), que forma parte del proyecto denominado: “Regularización del saneamiento físico legal de los activos de SEDAPAL”.

Artículo 3°.- La Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral Nº IX – Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Artículo 4°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, y comuníquese.
POI 18.1.2.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI



EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

MEMORIA DESCRIPTIVA

N : **403 2022 ESPS.**
 DENOMINACION : **POZO 336 (ACTIVO FIJO N° 500206).**
 PLANO : **Perimétrico de Independización.**
 DISTRITO : **Comas.**
 FECHA : **Setiembre 2022.**

INTRODUCCION

La presente memoria corresponde a la estructura denominada **POZO 336 (ACTIVO FIJO N° 500206).**

1. UBICACIÓN

El predio se ubica en la Berma central de la Av. Los Incas a la altura de la cuadra 4 / P.J. Año Nuevo.

Distrito : Comas
 Provincia : Lima
 Departamento : Lima.

2. ZONIFICACIÓN

Sin Zonificación (Área de Vías) Ordenanza N 2021-MML del 29.12.2016.

3. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

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

Por el Norte : Colinda con la Berma central de la Av. Los Incas; en línea recta A-B de 3.75m.
 Por el Este : Colinda con la Berma central de la Av. Los Incas; en línea recta B-C de 3.73m.
 Por el Sur : Colinda con la Berma central de la Av. Los Incas; en línea recta A-B de 3.76m.
 Por el Oeste : Colinda con la Berma central de la Av. Los Incas; en línea recta A-B de 3.78m.

4. ÁREA DEL TERRENO

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de **14.12** metros cuadrados.



EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

5. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de **15.02** metros lineales.

6. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

VERTICE	LADO	DISTANCIA (m)	ANG. INTERNO	COORDENADAS UTM			
				DATUM WGS84		DATUM PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	3.75	89°18'24"	277297.0626	8681855.1645	277520.4553	8682217.2735
B	B-C	3.73	90°49'14"	277300.7530	8681854.4761	277524.1457	8682216.5851
C	C-D	3.76	90°1'42"	277300.1218	8681850.8011	277523.5145	8682212.9101
D	D-A	3.78	89°50'40"	277296.4137	8681851.4361	277519.8064	8682213.5451

PREDIO REMANENTE: Tratándose de una independización en la que no es factible determinar el área, los linderos y medidas perimétricas del predio remanente, es de aplicación la cuarta disposición complementaria y final <Supuesto excepcional de Independización=, del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP.



Lima, Setiembre del 2022





