



RESOLUCIÓN N° 1115-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1057-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por la Jefa de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área de 70,30 m², que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de ENACE (hoy Empresa Nacional de Edificación en Liquidación) en la partida registral N° P02159341 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 162167, (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° 1511-2021-ESPS presentado el 28 de septiembre de 2021 [S.I. N° 25382-2021 (foja 01)], 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 de “el predio”, 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, con la finalidad de ser destinado para la estructura sanitaria denominada Cámara de Bombeo CR-147 Caja de Agua (Activo N° 700220), en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima” (en adelante, “el Proyecto”). Para tal efecto

adjunta los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 02 al 09); **b)** certificado registral inmobiliario (fojas 10 al 13); **c)** certificado literal la partida registral N° P02159341 (fojas 14 al 190); **d)** título archivado (fojas 191 al 197); **e)** informe de inspección técnica con fotografías de “el predio” (foja 198 al 200); y, **f)** plano perimétrico – ubicación y su memoria descriptiva (fojas 201 al 203).

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

7. Que, para el caso en concreto, mediante Oficio N° 4379-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2021, 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° P02159341 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, por otro lado, mediante Oficio N° 04657-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2021 (fojas 205 y 206), se comunicó a la Empresa Nacional de Edificaciones - ENACE, que “SEDAPAL” ha solicitado la transferencia de “el predio”, en el marco del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192, razón la cual, se ha procedido a solicitar la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia que se detalla en el considerando anterior; situación que se comunica como titular registral del mismo 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 N.º 001-2021/SBN, aprobada por la Resolución N.º 0060-2021/SBN.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 01537-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2021 (fojas 210 al 214), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra formando

parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones – ENACE, en la partida registral N° P02159341 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** recae sobre área de vías de circulación (Calle San Nicolás) de la habilitación urbana de la Urbanización Caja de Agua, aprobada mediante Resolución Directoral N° 155-77-VC-5500 del 17.02.1977 (Asiento 00130), según consta del título archivado N° 02A0000274; por lo que constituye un bien de dominio público; **iii)** cuenta con zonificación de RDM (Residencial de Densidad Media) de acuerdo al plano de zonificación de los usos del suelo aprobado con Ordenanza n° 620-MML; **iv)** se encuentra ocupado por una cámara de bombeo bajo administración y posesión de “SEDAPAL”, y es requerido para realizar obras de mejoramiento que permitirán aumentar su capacidad; **v)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; **vi)** corresponde presentar el Certificado de Búsqueda Catastral, toda vez, que “el predio” forma parte de un ámbito de gran extensión e involucra anotaciones de independización; **vii)** respecto al área remanente, no se ha adjuntado documentación técnica ni ha indicado acogerse a lo dispuesto en la Cuarta Disposición Complementaria y Final de Reglamento de Inscripciones; y, **viii)** la documentación técnica e información gráfica que sustenta el Plan de Saneamiento físico legal debe remitirse en archivo digital (escaneado o PDF) y en formato vectorial (SHP o DWG), debiendo comprimirse en un archivo zip.

10. Que, en relación a lo expuesto, mediante el Oficio N° 4983-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2021 [en adelante, “el Oficio” (fojas 215 y 216)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” las observaciones advertidas en los puntos **vi)** al **viii)** del considerando anterior, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

11. Que, “el Oficio” fue notificado el 17 de noviembre a través de la Plataforma de Interoperabilidad – PIDE de “SEDAPAL”, conforme consta del cargo del mismo (foja 215); 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, el plazo otorgado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación de “el Oficio”, venció el 01 de diciembre de 2021; habiendo “SEDAPAL” remitido la Carta N° 1761-2021-ESPS el 19 de noviembre de 2021 [S.I. N°30049-2021 (fojas 217 al 425)], dentro del plazo otorgado, para efectos de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”, adjuntando los siguientes documentos: **i)** certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2021-3837119; **ii)** Plan de Saneamiento físico legal; **iii)** Informe de Inspección Técnica con tomas fotográficas de “el predio”; y, **iv)** plano perimétrico y ubicación y su correspondiente memoria descriptiva.

12. Que, evaluados los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante Informe Técnico Legal N° 1502-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2021, se determinó lo siguiente: **i)** “SEDAPAL” ha cumplido con presentar el Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N° 2021-3837119, el mismo que concluye que el área en consulta corresponde a “el predio” y recae sobre ámbito mayor inscrito en la Partida N° P02159341, cuantificado en áreas libre de vías; **ii)** respecto al área remanente, señalan que se acogen a lo dispuesto en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de “SUNARP”, presentando nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal e Informe de Inspección Técnica teniendo en cuenta dicha aclaración; y, **iii)** respecto a la presentación de la documentación técnica que sustenta el Plan de Saneamiento Físico Legal, adjuntan la documentación técnica en el formato requerido y en un único archivo zip. 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 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”.

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 6.2.5 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.

16. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL” para ser destinado a la estructura sanitaria denominada Cámara de Bombeo CR-147 Caja de Agua (Activo N° 700220), en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia, departamento de Lima”; 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.

17. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la Resolución la “SUNARP” 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, 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” 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, “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° 1502-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN del área 70,30 m², que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Empresa Nacional de Edificación – ENACE en la partida registral N° P02159341 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 162167, 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 descrito en el artículo 1° de la presente resolución,

a favor **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, para que sea destinado a la estructura sanitaria denominada Cámara de Bombeo CR-147 Caja de Agua (Activo N° 700220), en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima”;

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 18.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

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

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.

MEMORIA DESCRIPTIVA

PREDIO : Cámara de Bombeo CR-147 Caja de Agua Cerro Activo 700220
 PLANO : Perimétrico y Ubicación
 DISTRITO : San Juan de Lurigancho
 FECHA : Setiembre – 2021

UBICACIÓN

El predio, se encuentra ubicado en la Calle San Nicolas en la Urb. Caja de Agua, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

Distrito : San Juan de Lurigancho
 Provincia : Lima
 Departamento : Lima

1. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

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

Por el Frente : Colinda con la Calle San Nicolas que forma parte de la Urb. Caja de Agua, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices C y D, con una longitud de 5.57 metros lineales:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ÁNG. INTERNO	COORDENADAS PSAD56		COORDENADAS WGS84	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
C	C-D	5.57	88°11'33"	280602.8665	8669181.5109	280826.6412	8669547.6939

Por la Derecha : Colinda con la Calle Sin nombre que forma parte de la Urb. Caja de Agua, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices B y C, con una longitud total de 12.81 metros lineales:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ÁNG. INTERNO	COORDENADAS PSAD56		COORDENADAS WGS84	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
B	B-C	12.81	91°42'3"	280609.4882	8669192.4793	280833.2857	8669558.6484

Por la Izquierda : Colinda con el Jirón Mancora que forma parte de la Urb. Caja de Agua, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices D y A con una longitud total de 12.80 metros lineales:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ÁNG. INTERNO	COORDENADAS PSAD56		COORDENADAS WGS84	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
D	D-A	12.80	91°8'19"	280598.1943	8669184.5366	280821.9753	8669550.7293

Por el fondo : Colinda con el Pasaje San Pedro que forma parte de la Urb. Caja de Agua, mediante una línea recta de solo un tramo, entre los vértices A y B, con una longitud total de 5.42 metros lineales:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ÁNG. INTERNO	COORDENADAS PSAD56		COORDENADAS WGS84	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	5.42	88°58'5"	280604.9362	8669195.4151	280828.7399	8669561.5937

2. ÁREA DEL TERRENO

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de 70.30 metros cuadrados.

3. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de 36.60 metros lineales.

4. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS							
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ÁNG. INTERNO	COORDENADAS PSAD56		COORDENADAS WGS84	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	5.42	88°58'5"	280604.9362	8669195.4151	280828.7399	8669561.5937
B	B-C	12.81	91°42'3"	280609.4882	8669192.4793	280833.2857	8669558.6484
C	C-D	5.57	88°11'33"	280602.8665	8669181.5109	280826.6412	8669547.6939
D	D-A	12.80	91°8'19"	280598.1943	8669184.5366	280821.9753	8669550.7293
TOTAL		36.60	360°0'0"	AREA = 70.30 m ²			

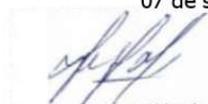
5. ZONIFICACIÓN

El predio recae sobre área de vías, cerca de la Zonificación Residencial Densidad Media (RDM), según Ordenanza N° 620-MML.

6. OBSERVACIONES:

La información técnica contenida en la presente memoria y el plano de referencia, se encuentra georreferenciada en el DATUM UTM-WGS84-ZONA 18S.

07 de setiembre de 2021



Mariel Jackson Yruba Melgar
ING. GEOGRÁFICO-CIP N° 19984
VERIFICADOR CATASTRAL
CODIGO 009417VPA18X

