



RESOLUCIÓN N° 0108-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1173-2021/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 323.05 m², que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Ancón en la partida registral N° 07051062 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 162634, (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.º 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 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° 1647-2021-ESPS presentado el 28 de octubre de 2021 [S.I. 28058-2021 (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,

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

Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, para la construcción y mejoramiento de la estructura denominada “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado obras complementarias del Proyecto Santa Rosa y Ancón, distrito de Santa Rosa y Ancón” (en adelante, “el Proyecto”). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** Formato de solicitud (fojas 03); **b)** Plan de Saneamiento Físico y Legal (fojas 13 al 18); **c)** Certificado de búsqueda catastral con publicidad n° 2021-3489498 (fojas 21 al 29); **d)** copia literal de partida n° 07051062 (fojas 31 al 34); **e)** informe de inspección técnica y panel fotográfico (fojas 36 al 39); **f)** plano de diagnóstico, plano perimétrico de independización, plano de ubicación, memoria descriptiva (fojas 41 al 43).

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° 4781-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2021 (fojas 49 y 50), 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° 07051062 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° 01838-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2021 (fojas 53 al 58), 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 Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Ancón, en mérito a la permuta realizada por Colinas de Ancón Sociedad Anónima, celebrada por escritura pública de fecha 13 de junio de 1959 en la partida n° 07051062 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** está comprendido dentro de la zona residencial media (RDM) según ordenanza n° 2281-MML publicada el 19.11.2020; **iii)** se encuentra ocupado y en posesión de SEDAPAL, cuenta con edificación del reservorio RE-07 y RE-08 (Terreno B); **iv)** revisado el visor de SUNARP se observa que recae sobre la partida n° 49072252 del predio denominado urbanización playa hermosa zona alta, por lo que se trataría de una superposición de partidas; y, **v)** revisado el visor SIGDA se advierte superposición con el sitio arqueológico denominado Anexo “El Tanque Sector 1”.

9. Que, mediante el Oficio N° 00143-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2022 [en adelante, “el Oficio” (foja 74 y 75)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” las observaciones advertidas en los puntos iv) y v) del informe antes citado, a fin de subsanar la documentación presentada, otorgándole para ello el plazo de diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de su solicitud de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de “la Directiva”.

10. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha 13 de enero de 2022 a través de la mesa de partes virtual de “SEDAPAL”, conforme al cargo de recepción (foja 76); 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”; razón por la cual el plazo otorgado vencía el 26 de enero 2021, habiendo “SEDAPAL” remitido la Carta N° 143-2022-ESPS el 25 de enero de 2021 [S.I. N° 01544-2022 (foja 78 al 91) adjuntando lo siguiente: i) copia informativa de la partida n° 49072252; y, ii) información de geoportal SIGDA.

11. Que, de la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL” mediante el Informe Técnico Legal N° 119-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2022, se determinó lo siguiente: i) de acuerdo al certificado de búsqueda catastral con publicidad n° 2021-3489498, “el predio” solo se ubica en el ámbito inscrito en el Tomo 1068, fojas 263 de la partida n° 07051062, la cual ha sido independizada con un área de 5 505.65 m², del tomo 571, fojas 215 de la partida 49072252, conforme se describe de la séptima, octava y novena línea del asiento 1, fojas 263, tomo 1068, descartándose duplicidad; ii) de acuerdo a los datos que constan en el plano de detalle presentado por SEDAPAL, se descarta superposición con zona arqueológica. Asimismo, se precisa que es un bien de dominio público por su uso y ocupación; por lo que se concluye que “SEDAPAL” ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

12. Que, “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” para ser destinado a la “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado obras complementarias del Proyecto Santa Rosa y Ancón”; 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 Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN.

16. 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”.

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”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 N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 119-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN del área 323.05 m², que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Ancón en la partida registral N° 07051062 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 162634, 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, de los predios descritos en el artículo 1° de la presente resolución, a favor

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.

SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL, para que sea destinado para el proyecto denominado “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado obras complementarias del Proyecto Santa Rosa y Ancón, distrito de Santa Rosa y Ancón”.

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:

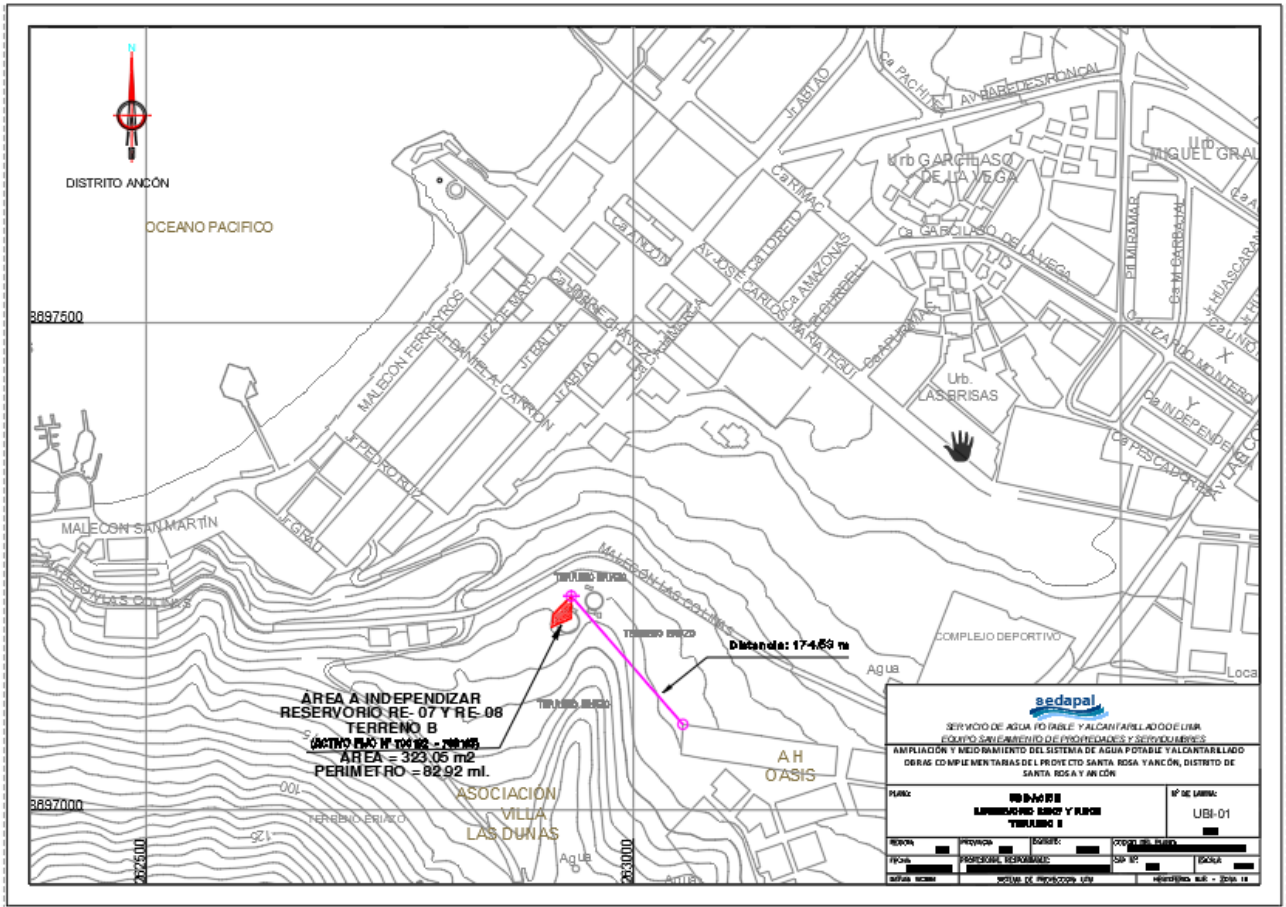
Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

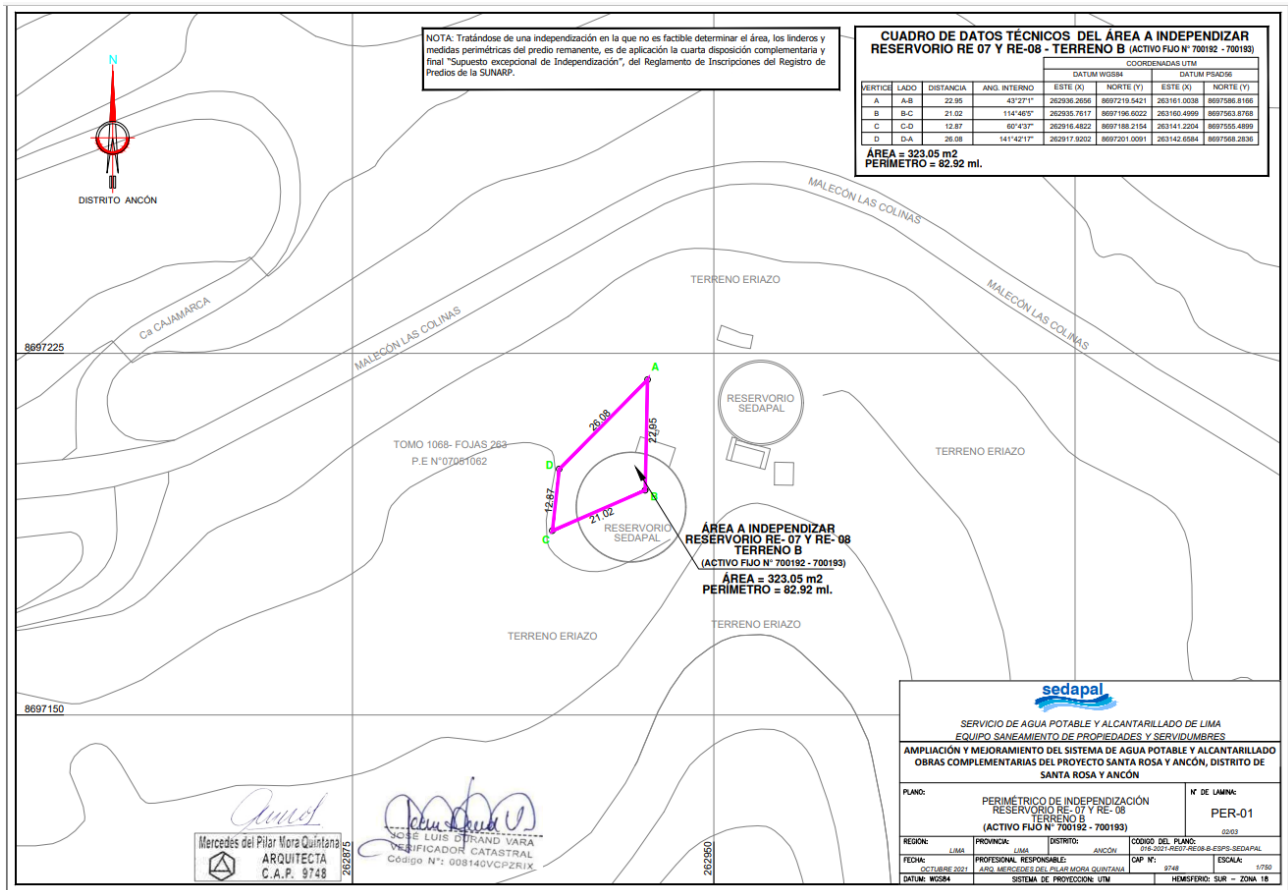
Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario



Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://www.sbn.gob.pe>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **5304471P13**



MEMORIA DESCRIPTIVA
N° 016-2021-RE07-RE08-B-ESPS-SEDAPAL
ÁREA A INDEPENDIZAR

- PROYECTO :** Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Obras Complementarias del Proyecto Santa Rosa y Ancón, Distrito de Santa Rosa y Ancón.
- PREDIO O INMUEBLE:** Reservorio RE-07 y RE-08 Terreno B (Activo fijo N° 700192 – 700193)
- UBICACIÓN :** Se encuentra ubicado en zona de cerro, al cual se accede por el Malecón las Colinas, aproximadamente a 175 m. del A.H. Oasis. en el Distrito de Ancón, Provincia y Departamento de Lima.
- ZONIFICACIÓN:** RDM (Residencial Densidad Media), Ordenanza N°2281-MML, publicada el 19.11.2020.

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

De acuerdo con el plano N° 016-2021-RE07-RE08-B-ESPS-SEDAPAL (lámina 02/03), el terreno se encuentra encerrada dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el Norte:	Vértice A, intersección de los lados Este y Oeste.
Por el Este:	Colinda con Terreno Eriazo y con parte del Reservorio de SEDAPAL; en línea recta A-B de 22.95m.
Por el Sur:	Colinda con parte del Reservorio de SEDAPAL y Terreno Eriazo; en línea recta B-C de 21.02m.
Por el Oeste:	Colinda con el área inscrita en el Tomo 1068 fojas 263 (P.E. N° 07051062); en línea quebrada de dos (02) tramos: C-D de 12.87m. y D-A de 26.08m.

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	22.95	43°27'1"	262936.2656	8697219.5421	263161.0038	8697586.8166
B	B-C	21.02	114°46'5"	262935.7617	8697196.6022	263160.4999	8697563.8768
C	C-D	12.87	60°4'37"	262916.4822	8697188.2154	263141.2204	8697555.4899
D	D-A	26.08	141°42'17"	262917.9202	8697201.0091	263142.6584	8697568.2836

ÁREA: El área del terreno encierra una superficie de **TRESCIENTOS VEINTITRES METROS CUADRADOS CON CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (323.05 m2).**

PERÍMETRO: El perímetro descrito tiene una longitud de **OCHENTA Y DOS METROS CON NOVENTA Y DOS CENTÍMETROS (82.92 m).**

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.


 JOSÉ LUIS D'RAND VARA
 VERIFICADOR CATASTRAL
 Código N°: 008140VCP2R1X


 Mercedes del Pilar Mora Quintana
 ARQUITECTA
 C.A.P. 9748

Lima, Octubre de 2021