

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0690-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 755-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por la Jefa Equipo 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 176,21 m², ubicado en el distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima (en adelante, “el predio”), inscrito a favor del Banco de la Vivienda (hoy Banco de la Vivienda del Perú en Liquidación), en la partida registral N° P03303946 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 158225; 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° 1228-2021-ESPS presentada el 12 de julio de 2021 [S.I. 17860-2021 (foja 01)], la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** (en adelante, “**SEDAPAL**”), representada por la Jefa Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres (e), Carolina Ñiquen Torres, solicitó la 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

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.

Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, para ser destinado para el proyecto denominado: “Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Conjunto Habitacional Marbella – Distrito de Magdalena del Mar” (en adelante, “el Proyecto”). Para tal efecto se adjunta los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 02 al 08); **b)** plano de ubicación y perimétrico, memoria descriptiva (fojas 09 al 11); **c)** informe de inspección técnica y panel fotográfico (fojas 12 y 13); **d)** certificado literal de la partida N° P03303946 (fojas 14 al 27).

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

7. Que, para el caso en concreto, mediante Oficio N° 02956-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2021 (fojas 123), 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° P03303946 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”; la cual se encuentra inscrita en el Asiento 0013 de la partida en mención (foja 124).

8. Que, por otro lado, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de “la Directiva N° 001-2021/SBN”, con Oficio n° 2100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2022 (fojas 159),

notificado el 28 de junio de 2022, se hace de conocimiento al Banco de la Vivienda en Liquidación, en su calidad de titular registral de “el predio”, 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.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 01249-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08 de setiembre de 2021 (fojas 131 al 135), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte de un área de mayor extensión denominado Conjunto Habitacional Marbella, inscrito a favor del Banco de la Vivienda en la partida n° P03303946 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima; asimismo, se precisa que recae sobre un área 23,865.56 m² destinada a área verde (áreas libres) en mérito al plano N° 3188-COFOPRI-2000-GT y Resolución N° 2132-2000-COFOPRI-GT de conformidad al asiento 00008 de la partida en mención; **ii)** tiene zonificación de zona residencial media /RDM), de acuerdo con el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Magdalena del Mar, aprobado con Ordenanza N° 620-MML; **iii)** revisado el mapa energético minero de OSINERMIG “el predio” cruzan una línea de media tensión y una de alumbrado; **iv)** el Informe de Inspección Técnica y el panel fotográfico tienen una antigüedad mayor a un (1) año; **v)** no se superpone procesos judiciales, concesiones mineras, áreas naturales protegidas, restos arqueológicos, concesiones mineras, zonas de riesgos naturales, áreas forestales y de fauna silvestre.

10. Que, mediante Oficio N° 04924-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021 [en adelante, “el Oficio” (fojas 144 y 145)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” las observaciones advertidas en el punto **iii)** y **iv)** del informe citado en el considerando noveno, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de “Directiva N° 001-2021/SBN”.

11. Que, “el Oficio” fue notificado el 12 de noviembre de 2021 a través de la plataforma de interoperabilidad – PIDE a “SEDAPAL”, conforme consta del cargo del mismo (fojas 144); 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 indicado al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 26 de noviembre de 2021; habiendo “SEDAPAL” dentro del plazo, remitido la Carta N° 1773-2021-ESPS [S.I. N° 30430-2021 (foja 142)], presentada el 24 de noviembre de 2021, mediante la cual solicita ampliación del plazo a efectos de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

12. Que, en relación a lo expuesto, mediante Oficio N° 05151-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de diciembre de 2021 (fojas 147), esta Subdirección amplía el plazo excepcionalmente y por única vez por días (10) días hábiles de conformidad con el numeral 6.2.4 de la Directiva N° 001-2021/SBN, notificándose el 06 de diciembre de 2021, conforme consta a fojas 54; razón por la cual el plazo ampliado venció el 21 de diciembre de 2021; habiendo “SEDAPAL”, remitido la Carta N° 1883-2021/ESPS del 16 de diciembre de 2021 [S.I. N° 32274-2021 (foja 148 al 154)] , dentro del plazo otorgado, para efectos de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”.

13. Que, evaluados los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante Informe Preliminar N° 00416-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril de 2022 (fojas 156 al 158) e Informe Técnico Legal n° 0767-2022/SBN-DGPE-SDDI se determinó lo siguiente: **i)** el administrado adjunta Informe de Inspección Técnica de fecha 21.11.2021, de conformidad con el numeral 5.4.3 de la Directiva n° 001-2021/SBN; **ii)** adjuntó panel fotográfico de “el predio”, de fecha 21.11.2021; **iii)** mediante Carta N° 1883-2021/ESPS del 16 de diciembre de 2021, “SEDAPAL” adjunta el plano de diagnóstico, donde se advierte que “el predio”, se encuentra atravesado por una línea de Alumbrado Público y colindante con la Línea de Distribución Eléctrica de Media Tensión; sin embargo, señala que no existe superposición física debido a que dichas redes son elevadas de la estructuras circundantes. En ese sentido, se concluye que “SEDAPAL” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

14. Que, para el presente caso, se emitió el Oficio N° 04358-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 01 de octubre de 2021 (fojas 139 al 141), el cual contenía las observaciones advertidas en el presente procedimiento administrativo; sin embargo, habiéndose advertido errores materiales en su contenido, por medio del presente se deja sin efecto.

15. 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”.

16. 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”.

17. 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 ser destinado al proyecto denominado: “Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Conjunto Habitacional Marbella – Distrito de Magdalena del Mar”; debiendo previamente ordenarse su independización, dado que se encuentra formando parte de un predio de mayor extensión; asimismo, respecto a la determinación del área Remanente, se acoge a la cuarta Disposición Complementaria del Reglamento de Inscripciones de SUNARP.

18. 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”.

19. 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.

20. 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>.

21. 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 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0767-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio de 2022.

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.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la **INDEPENDIZACIÓN**, del área de 176,21 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P03303946 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 158225, 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 del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, para que sea destinado al proyecto denominado: “Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Conjunto Habitacional Marbella – Distrito de Magdalena del Mar”.

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

MEMORIA DESCRIPTIVA

PREDIO : **CÁMARA DE BOMBEO Y DE DESAGÜE CB-16 (ACTIVO 800029)**
PLANO : **Perimétrico – Ubicación PPU1.**
DISTRITO : **Magdalena del Mar**
FECHA : **Abril – 2021.**

INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva corresponde a parte de un terreno ubicado entre áreas verdes y circulación de zona urbana consolidada, destinada a albergar a la Cámara de Bombeo y Desagüe CB-16 – Activo 800029. Se encuentra dentro del área inscrita en la Partida N° P03303946, cuya titularidad, por Habilitación Urbana, corresponde a la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar, en el ámbito del distrito de mismo nombre.

1. UBICACIÓN

El predio se ubica en áreas verdes del Conjunto Habitacional Marbella, cercano a la Vía Bajada de Marbella.

Distrito : Magdalena del Mar.

Provincia : Lima.

Departamento : Lima.

2. ZONIFICACIÓN

El predio se encuentra en Zona Residencial de Densidad Baja (RDB), de acuerdo con el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Magdalena del Mar, aprobado con Ordenanza N° 620-MML.

3. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

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

Por el Frente : Colinda con áreas de circulación dentro del perímetro del Conjunto Habitacional Marbella (PE N° P03303946), frente a edificios habitacionales, mediante una línea recta, entre los vértices B-C, con una longitud de 11.63 metros.

Por la Derecha : Colinda con áreas de circulación y áreas verdes dentro del perímetro del Conjunto Habitacional Marbella (PE N° P03303946), mediante una línea recta, entre los vértices A-B, con una longitud de 15.15 metros.

Por el Fondo : Colinda con áreas verdes dentro del perímetro del Conjunto Habitacional Marbella (PE N° P03303946), mediante una línea recta, entre los vértices D-A, con una longitud de 11.63 metros.

Por la Izquierda : Colinda con áreas verdes dentro del perímetro del Conjunto Habitacional Marbella (PE N° P03303946), frente a Vía Bajada de Marbella, mediante una línea recta, entre los vértices C-D, con una longitud de 15.15 metros.

Ing. Gonzalo Andrés Tomasto La Barrera
VERIFICADOR CATASTRAL
Código 013512VCPZRIX
L.P. 19828

1

4. ÁREA DEL TERRENO.

El área para independizar se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida N° P03303946, del cual no se ha encontrado información técnica suficiente en los títulos archivados para determinar las medidas perimétricas, linderos y georreferenciación del predio matriz. Motivo por el cual me acojo a la 4ta disposición complementaria final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP.

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS	
ASENTAMIENTO HUMANO VILLA LOS REYES PARTIDA P03303946 ASIENTO 00008 - MODIFICACIÓN DE CUADRO RESUMEN DE ÁREAS (T.A. 2000-00155367 DEL 29/08/2000). ÁREA DE LIBRE	AREA: 23,865.56 m ²
AREA A INDEPENDIZAR ESTACIÓN DE BOMBEO ESD-146 (ACTIVO 800029)	AREA: 176.21 m ²
AREA REMANENTE (DEL ÁREA LIBRE)	AREA: 23,689.35 m ²

5. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de 53.56 metros.

6. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

PROYECCIÓN UTM - ZONA 18 SUR				DATUM WGS 84		DATUM PSAD 56	
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	15.15	90°0'0"	275433.4009	8661202.0422	275654.3254	8661570.5485
B	B-C	11.63	90°0'0"	275445.3942	8661192.7888	275666.3187	8661561.2951
C	C-D	15.15	90°0'0"	275438.2885	8661183.5792	275659.2130	8661552.0855
D	D-A	11.63	90°0'0"	275426.2952	8661192.8326	275647.2197	8661561.3389
TOTAL		53.56	360°0'0"	ÁREA: 176.21 m²			

OBSERVACIONES:

Disposiciones Complementarias Finales

CUARTA. - Supuesto excepcional de independización:

"Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda.

corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior".



Ing. Gonzalo Andrés Tomasto La Barrera
VERIFICADOR CATASTRAL
Código 013512VCPZRIX
CUP 19608

