

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0739-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 520-2022/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, del área de 1 154,06 m2 que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 43121162 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 171062 (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-VIVIENDA (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° 919-2022-ESPS, presentada el 23 de mayo de 2022 [S.I. 13504-2022 (fojas 1 y 2)], 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 Tomás Gonzales (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del 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, requerido para la estructura sanitaria denominado Reservorio Apoyado Proyectado – RAP-03, que forma parte del proyecto denominado “Ampliación y Mejoramiento de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado en los sectores del 400 al 425 en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; y, Anexos 2, 21, 24 y Minas de Pedregal en el distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, departamento de Lima” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual adjunta la siguiente documentación: a) plan de saneamiento físico

legal (fojas 3 al 12); **b)** certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2021-5397861 (fojas 14 al 20); **c)** certificado registral inmobiliario de la partida registral N° 43121162 (fojas 22 al 60); **d)** título archivado N° 40810 del 28 de febrero de 2002 (fojas 62 al 74); **e)** informe de inspección técnica (fojas 76 y 77); **f)** panel fotográfico (foja 79); y, **g)** memoria descriptiva y plano perimétrico de ubicación del área a independizar (fojas 81 al 83).

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° 01775-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2022 (fojas 84 y 85), 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° 43121162 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”, la cual obra inscrita en el asiento D0005 de la mencionada partida.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 00751-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2022 (fojas 89 al 52), se concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte de un área de mayor extensión ubicada en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 43121162 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, bien de dominio privado del Estado; **ii)** se encuentra desocupado, sin edificaciones ni posesionarios; **iii)** presenta zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista), según el Geoportal del Sistema de Información Geográfica del Instituto Metropolitano de Planificación – IMP; **iv)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con concesiones mineras, predios rurales, concesiones forestales o reservas, áreas naturales protegidas, líneas de transmisión eléctrica, fajas marginales ni con monumentos arqueológicos; **v)** respecto al área remanente, se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP;

y, vi) se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización que sustentan el Plan de Saneamiento Físico Legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado, no advirtiéndose observaciones técnicas. En tal sentido, se concluye que “SEDAPAL” ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

9. Que, asimismo 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”.

10. 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 privado del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, como la declarada en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

11. 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.

12. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, para que se destine a la estructura sanitaria denominado Reservorio Apoyado Proyectado – RAP-03, que forma parte del proyecto denominado “Ampliación y Mejoramiento de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado en los sectores del 400 al 425 en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; y, Anexos 2, 21, 24 y Minas de Pedregal en el distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, 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 Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN.

13. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la Resolución 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 en 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”.

14. 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.

15. 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>.

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

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, la Resolución 0005-2022/SBN-GG e

Informe Técnico Legal N° 0822-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN, del área de 1 154,06 m2 que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 43121162 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 171062, 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 de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, requerido para la estructura sanitaria denominado Reservoirio Apoyado Proyectado – RAP-03, que forma parte del proyecto denominado “Ampliación y Mejoramiento de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado en los sectores del 400 al 425 en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; y, Anexos 2, 21, 24 y Minas de Pedregal en el distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, departamento de Lima”.

Artículo 3°.- La Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, zona Registral de 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	: Reservorio Projectado RAP-03
PLANO	: Perimétrico y Ubicación
DISTRITO	: San Juan de Lurigancho
FECHA	: Enero 2022

INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva corresponde al área de estudio, que ha sido considerada para el **Reservorio Projectado RAP-03** del Proyecto: "Ampliación y Mejoramiento de Los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado en Los Sectores del 400 al 425 en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; y Anexos 2, 21, 24 y Minas de Pedregal, En el distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, departamento de Lima".

UBICACIÓN

El predio, se encuentra colindante AAHH. Asociación Comunal Las Flores de Jicamarca.

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

1. 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 Terreno Eriazo, mediante una línea recta de un (01) tramo, entre los vértices F-A, con una longitud de 28.67 metros lineales.
Por el Este	: Colinda con Servidumbre del Reservorio Projectado RAP-03, mediante una línea quebrada de dos (02) tramos, entre los vértices A-C, con una longitud de 40.10 metros lineales.
Por el Sur	: Colinda con Terreno Eriazo, mediante una línea recta de un (01) tramo, entre los vértices C-D, con una longitud de 21.86 metros lineales.



Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbre

Por el Oeste : Colinda con Terreno Eriazo, mediante una quebrada de dos (02) tramos, entre los vértices D-F, con una longitud de 38.73 metros lineales.

2. ÁREA DEL TERRENO

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es: 1154.06 metros cuadrados.

3. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de 129.36 metros lineales.

4. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

Reservorio Projectado RAP-03

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS RESERVORIO PROYECTADO RAP-03							
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	COORDENADAS WGS-84		COORDENADAS PSAD-56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	12.04	116°54'0"	280352.5788	8670457.4302	280612.2871	8670827.4891
B	B-C	28.06	116°45'6"	280360.2240	8670448.1308	280619.9323	8670818.1897
C	C-D	21.86	123°54'46"	280348.8915	8670422.4663	280608.5998	8670792.5252
D	D-E	20.04	115°57'3"	280327.3687	8670418.6369	280587.0770	8670788.6958
E	E-F	18.69	115°8'30"	280315.5792	8670434.8403	280575.2875	8670804.8992
F	F-A	28.67	131°20'34"	280324.5868	8670451.2123	280584.2951	8670821.2712
PERIMETRO		129.36 m					
AREA		1,154.06 m ²					


Ing. Cristian Alegría Gómez
VERIFICADOR CATASTRAL
N° 009667VCPZRIX
Reg. CIP N° 141618

Lima, Enero 2022