



RESOLUCIÓN N° 1046-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente n° 070-2022/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 **INDEPENDIZACIÓN y TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 0.8 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Banco de la Vivienda del Perú, en la partida registral n° P03143397 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 165191 (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° 123-2022-ESPS, presentada el 19 de enero de 2022 [S.I. n° 01216-2022 (fojas 1 y 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado, representada por la entonces Jefa de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Ñiquen Torres (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la independización y transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n° 1192, aprobado por Decreto Supremo n° 015-2020-VIVIENDA, 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; requerido para la construcción y mejoramiento de un Reservorio, que forma parte del proyecto denominado: “Mejoramiento de la Estructura Sanitaria: Reservorio R-270 –

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

Activo 600429 - Parte 1" (en adelante, "el Proyecto"). Para tal efecto presentó, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal de "el predio" (fojas 3 al 10); **b)** certificado de búsqueda catastral con publicidad n° 2021-5511423 (fojas 11 al 16); **c)** certificado registral inmobiliario con publicidad n° 2021-1354632 de la partida registral n° P03143397 (fojas 17 al 37); **d)** título archivado 3037294-2000 (fojas 38 al 48); **e)** informe de inspección técnica con panel fotográfico (fojas 49 al 51); y, **f)** plano perimétrico y de ubicación con su respectiva memoria descriptiva de "el predio" (fojas 52 al 54).

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

7. Que, en el caso en concreto, mediante Oficio n° 00201-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2022 (fojas 55 y 56), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP") en la partida n° P03143397 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"; situación que se encuentra inscrita en el Asiento n° 00016 de la partida en mención (foja 59).

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por "SEDAPAL", mediante el Informe Preliminar n° 00281-2022/SBN-DGPE-SDDI, del 01 de marzo de 2022 (fojas 62 al 70), se determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el cruce del Pasaje Toribio Mejía y la Alameda Julio C. Tello, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Banco de la Vivienda del Perú en la partida registral n° P03143397 de la Oficina Registral de Lima; **ii)** cuenta con zonificación de Área de vías, según el Plano de zonificación de Lima Metropolitana – San Miguel, aprobado por Ordenanza N°2146 – MML; **iii)** no se advierten solicitudes en trámite ni procesos judiciales sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con concesiones mineras, predios rurales, zonas de protección forestal y de fauna silvestre, áreas naturales protegidas, líneas de transmisión de energía y restos arqueológicos, entre otros; **iv)** respecto al área remanente, se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP; **v)** en el Informe de Inspección Técnica se indica que

existe ocupación y edificación de una cámara de bombeo; sin embargo, en el punto 4.1.1.i) del Plan de Saneamiento físico y legal se advierte la existencia de un reservorio; **vi**) en el punto 5 del informe de inspección técnica y el punto 4.1 del Plan de Saneamiento físico legal, se indican que se encuentra sobre vía; no obstante, de las fotografías adjuntas se advierte que recae sobre vereda; **vii**) el plano perimétrico presenta lo siguiente: a) no consigna cuadrículas, b) su membrete no consigna el nombre del titular registral ni del profesional responsable, el área, el perímetro, la denominación y la ubicación exacta, c) el proyecto que se indica, no coincide con lo señalado en el Plan de Saneamiento; d) las coordenadas PSAD-56 del Cuadro de Datos Técnicos no tienen cuatro decimales; y, e) no presenta el Cuadro de Áreas, modificado después de la independización, que permita concluir cuál es el grupo del conjunto habitacional sobre el que se encuentra “el predio”, y si recae sobre área de vereda o vías; **viii**) la memoria descriptiva presenta lo siguiente: a) no se consigna el nombre del titular registral; y, b) precisa que se han seguido los lineamientos establecidos en la Directiva n° 002-2014-SUNARP-SN, la cual se encuentra derogada; y, **ix**) de la revisión del Geoportal Geollaqta de COFOPRI, se identificó que, en el gráfico del cuadro de coordenadas en PSAD-56 del Plano de Trazado y Lotización n° 2480-COFOPRI-2000-GT (plano digital), “el predio” recae sobre parte del Lote 4 del Grupo A del Conjunto Habitacional “Julio C. Tello”.

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de “la Directiva n° 001-2021/SBN”, mediante Oficio n° 00888-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2022 (fojas 71 y 72), notificado con fecha 24 de marzo del 2022 (foja 81), se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, al Banco de Vivienda del Perú – En Liquidación, 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.

10. Que, por su parte mediante Oficio n° 01130-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 83 y 84)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” las observaciones realizadas en el punto **v**) al **ix**) del octavo considerando de la presente resolución, a efectos de que estas sean subsanadas y/o aclaradas, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su presentación, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”.

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 07 de abril del 2022 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE a “SEDAPAL”, conforme consta del cargo de recepción (foja 85); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “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 21 de abril de 2022; habiendo “SEDAPAL”, dentro del plazo, remitido la Carta n° 741-2022-ESPS [S.I. n° 10552-2022 (fojas 87 y 88)] presentado con fecha 13 de abril de 2022, mediante la cual pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

12. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, mediante Informe Técnico Legal n° 1148-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de octubre de 2022, se determinó, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i**) la estructura sanitaria indicada en el Plan de Saneamiento físico y legal es la correcta (reservorio), habiéndose corregido el error material consignado en el informe de inspección técnica; **ii**) señala que se encuentra sobre área de vías (circulación), conforme a las conclusiones del Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad n° 2021-5511423; lo cual concuerda con la información contenida en el título archivado n° 0397003295 del 30.01.1997 que corresponde a la Alameda Julio C. Tello (vía peatonal); **iii**) se adjuntaron los documentos técnicos (plano perimétrico y memoria descriptiva) que sustentan el Plan de Saneamiento físico y legal de acuerdo a lo establecido en “Directiva n° 001-2021/SBN”, pudiéndose determinar que “el predio” se encuentra en el Grupo A3 del conjunto habitacional Julio C. Tello Grupos A, B1, B2, B3; y, **iv**) en relación a la ubicación de “el predio” señala que de la revisión y contrastación de la información obtenida en campo y la contenida en el título archivado, determinó que corresponde a la Parte 1, Grupo A3 del conjunto habitacional Julio C. Tello Grupos A, B1, B2, B3; situación que se verifica en el plano diagnóstico presentado. En ese sentido, se tiene por levantadas las observaciones formuladas mediante “el Oficio” y se concluye que “SEDAPAL” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva n° 001-2021/SBN”. Asimismo, se debe precisar que la empresa Banco de la Vivienda del Perú constituye una empresa del Estado de derecho público, de acuerdo con el Artículo 1° del Decreto Ley n° 203, Ley Orgánica del Banco de la Vivienda del Perú, norma por la cual se crea bajo la modalidad de empresa pública y con

sujeción al régimen legal de la Ley de Bancos; razón por la cual, le es aplicable lo dispuesto en el primer párrafo del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo n° 1192”.

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”, reasignando su uso, para la construcción y mejoramiento de un Reservorio, que forma parte del proyecto denominado: “Mejoramiento de la Estructura Sanitaria: Reservorio R-270 – Activo 600429 - Parte 1”; 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 se 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, 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”.

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”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Decreto Legislativo n° 149, Resolución n° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n° 1148-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre 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 0.82 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Banco de la Vivienda del Perú, en la partida registral n° P03143397 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 165191, 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 construcción y mejoramiento de un Reservoirio, que forma parte del proyecto denominado: “Mejoramiento de la Estructura Sanitaria: Reservoirio R-270 – Activo 600429 - Parte 1”.

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

DENOMINACION : RESERVORIO R-270 ACTIVO 600429 Parte 1
TITULAR REGISTRAL : BANCO DE VIVIENDA DEL PERU
PLANO : INDEPENDIZACION
DISTRITO : SAN IMGUEL
FECHA : abril 2022.

INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva corresponde al área a independizar ocupada por el Reservorio R-270 con código de activo N° 600429 Parte 1.

1. UBICACIÓN

El predio se ubica en el cruce del Pasaje Toribio Mejía Xesshe con la Alameda Julio C. Tello.

Distrito : San Miguel
Provincia : Lima
Departamento : Lima

2. 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 Alameda Julio C. Tello, mediante una línea recta entre los vértices D-A, con una longitud total de 0.64 metros lineales.
Por el Este : Colinda con Alameda Julio C. Tello, mediante una línea recta entre los vértices A-B, con una longitud total de 1.27 metros lineales.
Por el Sur : Colinda con Alameda Julio C. Tello, mediante una línea recta entre los vértices D-A, con una longitud total de 0.65 metros lineales.
Por el Oeste : Colinda con el Reservorio R-270 Activo 600429 Parte 2, mediante una línea recta, entre los vértices C-D, con una longitud total de 1.27 metros lineales.


Maria Jackeline Ygredd Melgarejo
ING. GEOGRAFO-CIP N°96894
VERIFICADOR CATASTRAL
CODIGO 009417VPZRIX

3. ÁREA DEL TERRENO

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de **0.82** metros cuadrados.

4. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de 3.83 metros lineales.

5. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS							
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	WGS 84		PSAD 56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	1.27	89°23'38"	273631.1198	8663019.1340	273852.0226	8663387.6704
B	B-C	0.65	90°36'22"	273630.5482	8663018.0055	273851.4510	8663386.5419
C	C-D	1.27	89°0'1"	273629.9639	8663018.2937	273850.8667	8663386.8301
D	D-A	0.64	90°59'59"	273630.5433	8663019.4184	273851.4461	8663387.9548
TOTAL		3.83	360°0'0"	AREA		0.82	

6. ZONIFICACIÓN:

El predio materia de estudio recae sobre área de vías, conforme lo indicado en el Plano de zonificación de Lima Metropolitana – San Miguel, aprobado con Ordenanza N° 2146 – MML.

7. OBSERVACIONES:

La información técnica contenida en la presente memoria y el plano de referencia, se encuentra georreferenciada en el DATUM UTM-WGS84-ZONA 18S. Y además presenta en el cuadro de datos técnicos DATUM UTM-PSAD56-ZONA 18S.

La presente Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico y Ubicación, han sido elaborados siguiendo lo establecido en la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR aprobada por Resolución N° 178-2020-SUNARP/SN del 07.12.2020.


 Maria Jackeline Ygreda Melgarejo
 ING. GEOGRAFO-CIP N°96894
 VERIFICADOR CATASTRAL
 CODIGO 009417VPZRIX