



RESOLUCIÓN N° 1166-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente n° 660-2022/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** respecto del área de 16,18 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n° P01240428 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 171848 (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 51^º y 52^º 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° 1245-2022-ESPS, presentada el 30 de junio de 2022 [S.I. n° 17239-2022 (fojas 1 y 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por la entonces Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres (e), Carolina Ñiquen Torres (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41^º del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n° 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada Pozo P-127 (Activo Fijo n° 500186), como parte de proyecto de “Regularización del saneamiento físico legal de los activos de SEDAPAL” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan de Saneamiento físico legal (fojas 9 al 16); **b)** certificado de búsqueda catastral con publicidad n° 2022-2334493 (fojas 17 al 22); **c)** certificado literal con publicidad n° 2022-2845929 de la partida registral n° P01240428 (fojas 24 al 45); **d)** título archivado n° 01A0003075 de fecha 21.01.2000

(foja 46 al 112); **e**) informe de inspección técnica con panel fotográfico (fojas 113 al 119); **f**) plano diagnóstico, plano perimétrico y plano de ubicación con su respectiva memoria descriptiva de “el predio” (fojas 120 al 126).

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° 02239-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio de 2022 (fojas 129 y 130), 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° P01240428 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “T.U.O. del Decreto Legislativo n° 1192”, la cual obra inscrita en el asiento 00017 de la mencionada partida (foja 133).

8. Que, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, mediante Oficio n° 02502-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de julio de 2022 (fojas 135 y 136), notificado con fecha 10 de agosto de 2022 (fojas 142 y 143), se hace de conocimiento, como administrador de “el predio”, a la Municipalidad Distrital de Comas 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° 00922-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2022 (fojas 144 al 150), se concluyó

respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en el cruce de la Avenida Micaela Bastidas con Jirón Manuel Villarán, en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Compañía Constructora San Agustín S.A. en la partida registral n° P01240428 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** recae sobre área del parque Jorge Basadre de la Urbanización Popular San Agustín II Etapa; por lo que constituye un bien de dominio público; **iii)** se encuentra ocupado por la estructura denominada: Pozo P-127, bajo la administración y en posesión de “SEDAPAL”; **iv)** tiene zonificación: ZRP (Zona de Recreación Pública) de acuerdo con la Ordenanza n° 2021-MML de fecha 29.12.2016; **v)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con predios formalizados, concesiones mineras, predios rurales, concesiones forestales o reservas, áreas naturales protegidas, líneas de transmisión eléctrica, restos arqueológicos, quebradas ni vías; **vi)** los documentos técnicos que sustentan el Plan de Saneamiento físico legal se encuentran firmados por verificador catastral autorizado y conformes; **vii)** respecto al área remanente, se acoge a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de “SUNARP”.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, corresponde precisar que si bien la titularidad de “el predio” se encuentra inscrita a favor de la Compañía Constructora San Agustín S.A., conforme consta en el Asiento 1C de la partida registral n° P01240428; también es cierto que se ha determinado que, en el Asiento 2B de la referida partida, se encuentra inscrita la ejecución de las obras constituidas por la primera parte de la II Etapa de la Urbanización San Agustín, de acuerdo con el plano de replanteo n° 270-82/DGOP/DU//DCO/MLM, aprobado mediante Resolución de Alcaldía n° 5321-82 de fecha 14 de diciembre de 1982, expedida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, situación que obra en el título archivado n° 01A0003075 de fecha 21.01.2000, siendo que “el predio” se ubica dentro de los 3 344,40 m² destinados para Parques; en ese sentido, teniendo en cuenta lo señalado en los artículos tercero¹, y quinto² de la Ordenanza n° 296-MML, modificados por la Ordenanza 2347-2021-MML, “el predio” constituye un bien de propiedad del Estado; asimismo, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo n.° 1192”, y numerales 5.7 y 6.2.7 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, se colige que en caso así lo haya requerido el solicitante, la SDDI se encuentra facultada a aprobar la transferencia de propiedad inclusive respecto de predios e inmuebles estatales de dominio público, como las áreas de aporte reglamentario, las áreas de equipamiento urbano, las vías, u otros, otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras que presenta el solicitante, como en el caso de autos; razón por la cual, corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento.

11. 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”*.

¹ Artículo 3.- De la Titularidad de los Bienes de Uso Público

Los bienes destinados al uso público y a los servicios públicos locales ubicados dentro de la jurisdicción de la provincia de Lima constituyen patrimonio municipal, de conformidad con la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las leyes y reglamentos de la materia y la presente Ordenanza. Por tanto, corresponde a las Municipalidades su titularidad, conservación y administración.

Los bienes destinados al uso público y/o a los servicios públicos, cuya titularidad y gestión corresponde al Poder Ejecutivo -ya sea que se presten directamente o mediante empresas concesionarias- son bienes patrimoniales del Estado y se rigen por las leyes y los respectivos reglamentos sobre la materia.

² Artículo 5.- Clasificación de acuerdo a su finalidad

De acuerdo a su finalidad, los bienes de uso público local se clasifican en: A) Bienes destinados al uso público: son todos aquellos bienes de aprovechamiento o utilización general tales como las plazas, los parques, los paseos, las alamedas, los malecones, los bosques, las vías públicas, los intercambios viales, puentes, túneles, las fajas marginales de los ríos aplicadas a los usos urbanos previstos en los Planes Urbanos, las zonas de dominio restringido y la franja no menor de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea de las playas del litoral de la provincia, y las áreas de reservas paisajísticas de conservación local y otros análogos. (...)

12. Que, en consecuencia, 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, como la declarada en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “T.U.O. del Decreto Legislativo n° 1192”.

13. 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.

14. 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 que se destine a la estructura sanitaria denominada Pozo P-127 (Activo Fijo n° 500186), como parte de proyecto de “Regularización del saneamiento físico legal de los activos de SEDAPAL”; 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.

15. 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.

16. 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”.

17. 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>.

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAL” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123³ de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “T.U.O. del Decreto Legislativo n° 1192”, Decreto Legislativo n° 1280, “TUO de la Ley n° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva n° 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N° 27444”, Resolución n° 0066-2022/SBN, Resolución n° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal n° 1303-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN, respecto del área de 16,18 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n° P01240428 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 171848, 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

³ 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.

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**, requerida para la estructura sanitaria denominada Pozo P-127 (Activo Fijo n° 500186), como parte de proyecto de “Regularización del saneamiento físico legal de los activos de SEDAPAL”.

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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI



EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

MEMORIA DESCRIPTIVA DE PERIMÉTRICO DE INDEPENDIZACIÓN



EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

MEMORIA DESCRIPTIVA

N° : **402-2022/ESPS.**
 DENOMINACION : **POZO 127 (ACTIVO FIJO N° 500186)**
 PLANO : **Perimétrico de Independización.**
 DISTRITO : **Comas.**
 FECHA : **Junio 2022.**

INTRODUCCION

La presente memoria corresponde a la estructura denominada **POZO 127 (ACTIVO FIJO N° 500186)**

1. UBICACIÓN

El predio se ubica en el Parque Jorge Basadre, Av. Micaela Bastidas cruce con Jr. Manuel Villarán.

Distrito : Comas.

Provincia : Lima.

Departamento : Lima.

2. ZONIFICACIÓN

ZRP (Zona de Recreación pública) Ordenanza N° 2021-MML del 29.12.2016.

3. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

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

Por el Frente : Colinda con la Av. Micaela Bastidas, en línea recta C-D de 3.96m.
 Por la derecha : Colinda con el Parque Jorge Basadre de la URB. POPULAR SAN AGUSTIN II ETAPA con código de predio N° P01240428; en línea recta B-C de 4.09m.

Por la izquierda : Colinda con el Parque Jorge Basadre de la URB. POPULAR SAN AGUSTIN II ETAPA con código de predio N° P01240428;; en línea recta B-C de 4.10m.

Por el Fondo : Colinda con el Parque Jorge Basadre de la URB. POPULAR SAN AGUSTIN II ETAPA con código de predio N° P01240428;; en línea recta B-C de 3.94m.



EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

4. ÁREA DEL TERRENO

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de **16.18** metros cuadrados.

5. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de **16.09** metros lineales.

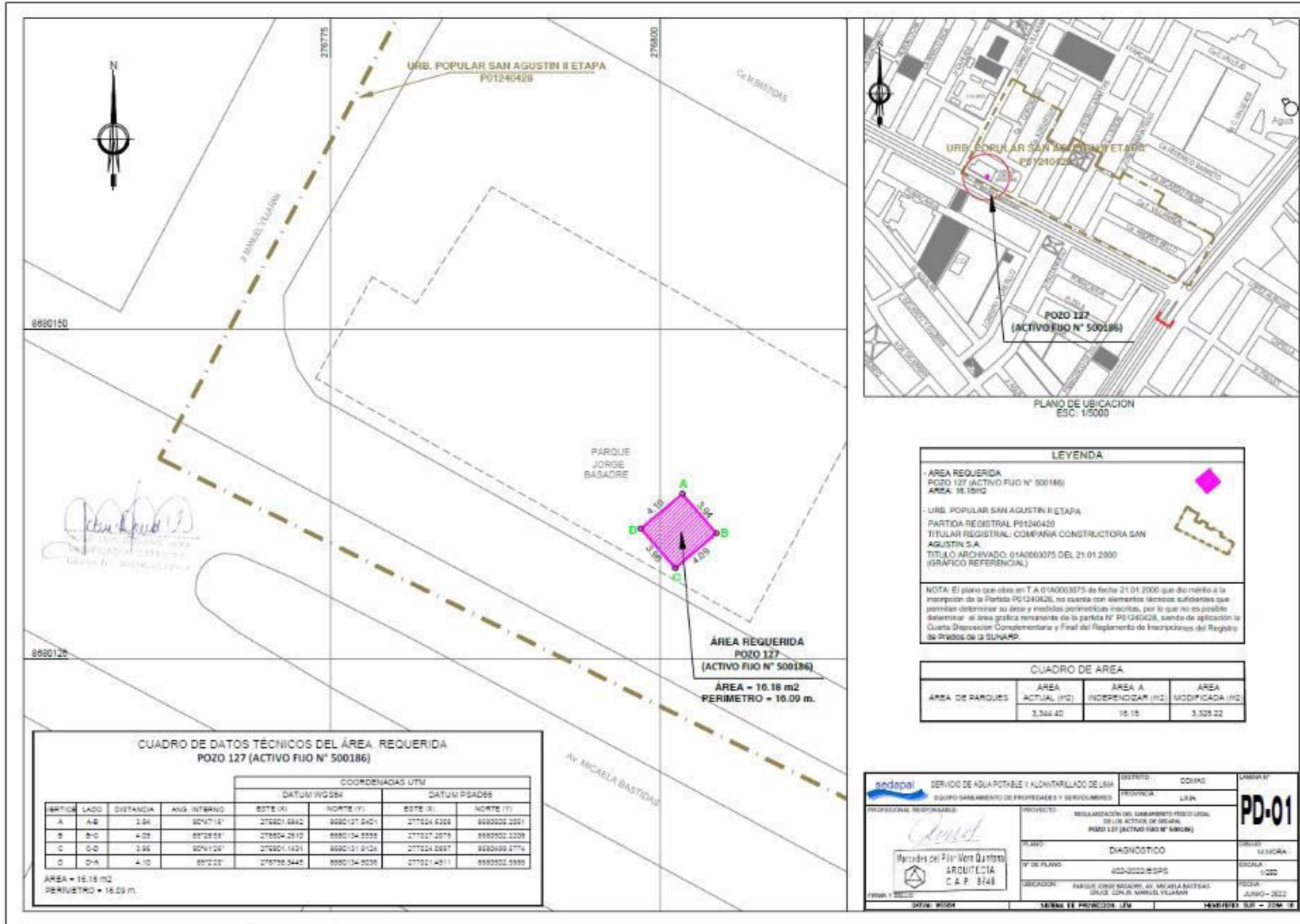
6. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

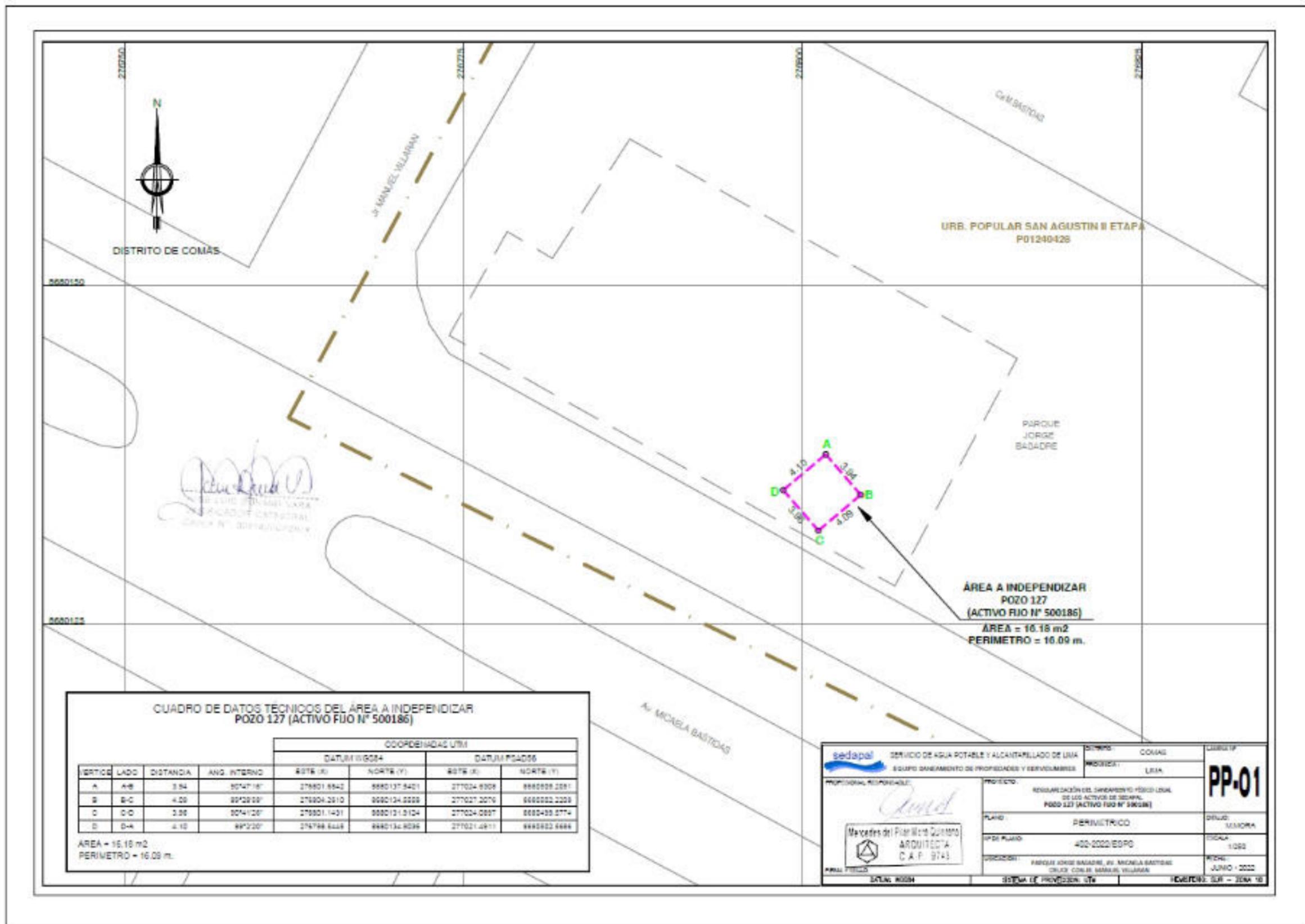
VERTICE	LADO	RADIO (m)	COORDENADAS UTM			
			DATUM WGS84		DATUM PSAD56	
			ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	3.94	90°47'16"	276801.6842	8680137.5401	277024.6308
B	B-C	4.09	89°28'58"	276804.2610	8680134.5558	277027.2076
C	C-D	3.96	90°41'26"	276801.1431	8680131.9124	277024.0897
D	D-A	4.10	89°2'20"	276798.5445	8680134.9036	277021.4911

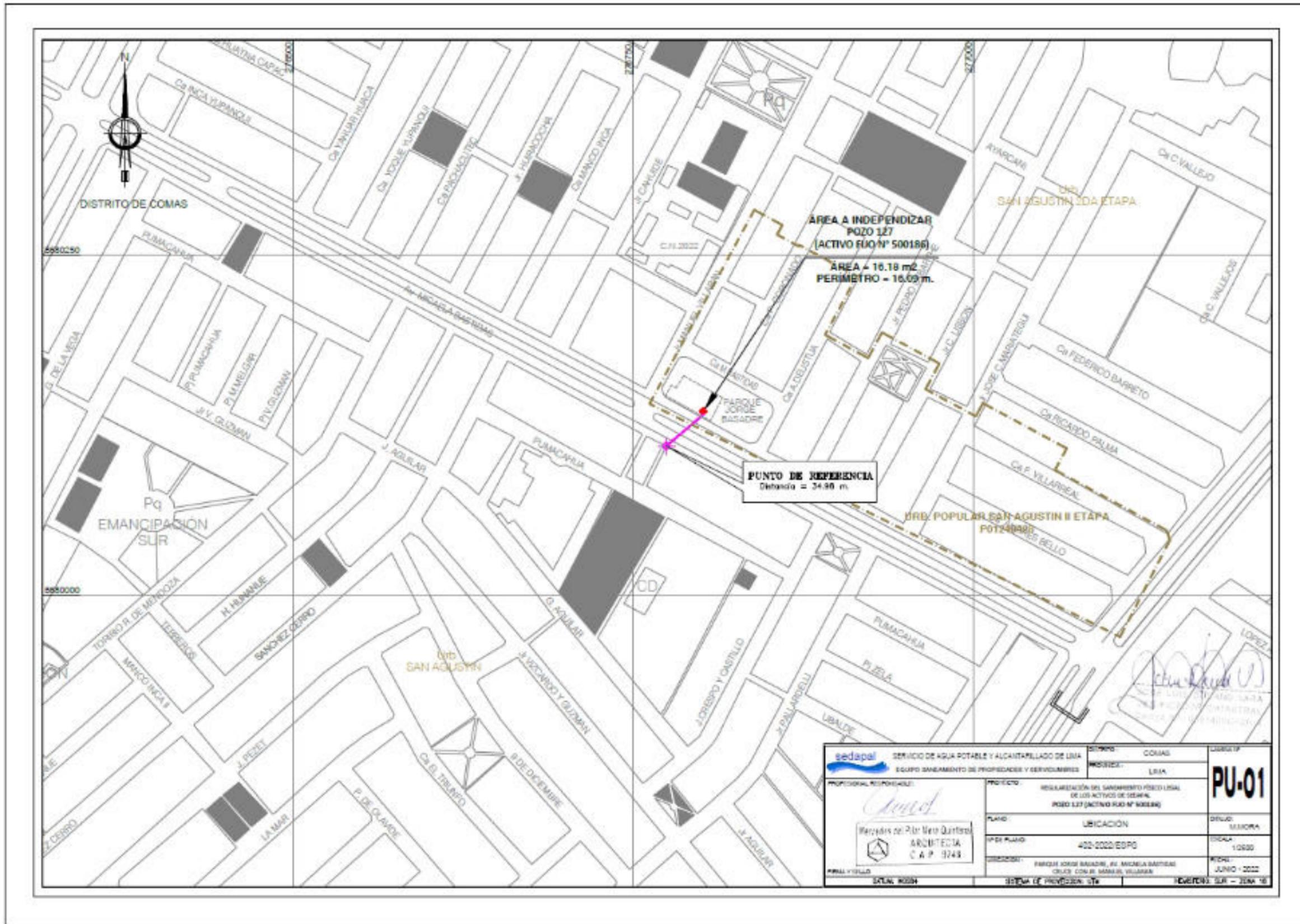

 JOSÉ LUIS DURAND VARA
 VERIFICADOR CATASTRAL
 Código N°: 008140VCPZRIX


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

Lima, Junio del 2022







SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA EQUIPO SANEARMENTO DE PROPIEDADES Y SERVICIARIOS		DISTRITO: COMAS MUNICIPIO: LIMA	LOTE/UF: PU-01
PROFESIONAL RESPONSABLE: Mercedes del Pilar Nieto Quintana ARQUITECTA C.A.P. 9749	PROYECTO: REGULARIZACIÓN DEL SANEARMENTO PUNTO LEGAL DE LOS ACTIVOS DE SEÑAL POZO 127 (ACTIVO FIO N° 500186)	PLANO: UBICACIÓN	DISEÑO: MEJORA
N° DE PLANO: 402-2022/ESPO	UBICACIÓN: PARQUE JORGE BASADRE, AV. MICHELLE BARRIOS CRUZ CON AV. MANUEL VILLARREAL	ESCALA: 1:2000	FECHA: JUNIO - 2022
N° DE PLANO: 402-2022/ESPO	UBICACIÓN: PARQUE JORGE BASADRE, AV. MICHELLE BARRIOS CRUZ CON AV. MANUEL VILLARREAL	ESCALA: 1:2000	FECHA: JUNIO - 2022