

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1244-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1048-2022/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 71,39 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 11050794 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 176387 (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° 1613-2022-ESPS, presentada el 30 de setiembre de 2022 [S.I. N° 25967-2022 (fojas 2 y 3)], 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, requerido para la estructura denominada Pozo P-227 del Proyecto denominado “Saneamiento de estructuras existentes en el distrito de Los Olivos” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 4 al 11); **b)** certificado de búsqueda catastral (fojas 12 al 14); **c)** título archivado N° 5066 del 14.09.1981 (fojas 15 al 59); **d)** memoria descriptiva y plano perimétrico - ubicación

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

de “el predio” (fojas 60 al 62); **e)** informe de inspección técnica (foja 63); **f)** certificado registral inmobiliario con publicidad N° 2022-2980594 de la partida N° 11050794 (fojas 64 al 388).

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, mediante Oficio N° 03596-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2022 (fojas 390 y 391), 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 registral N° 11050794 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° 01299-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2022 (fojas 394 al 402), se concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión ubicado en la 2da. y 3era. del Sector Quinto de la Urbanización Pro S.A., distrito de los Olivos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 11050794 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor de la Urbanizadora Pro S.A.; **ii)** en el Asiento 4-b) de la ficha N° 5066 que continua en la partida registral N° 11050794, se encuentra inscrita la Resolución de Alcaldía N° 734 de fecha 12 de setiembre de 1980, expedida por Consejo Provincial de Lima, que declara cumplida, en vía de regularización la ejecución de las obras de la Habilitación Urbana correspondiente a la Segunda y Tercera Etapa del Quinto Sector de la Urbanización PRO de conformidad con el Plano de Replanteo signado con el N° 012-80-DGST-DOP-DCUU/CPL, en cuyo cuadro de distribución de áreas se ha otorgado un área de 50 643,52 m² cedida para Parques, dentro de las cuales se ubica “el predio”; por lo que constituye un bien de dominio público del Estado por su origen y uso público; **iii)** se encuentra en Zona de Recreación Pública (ZRP), de acuerdo al Plano aprobado con Ordenanza N° 1015-MML, publicado 19.04.2007; **iv)** se encuentra

ocupado por la edificación existente del Pozo P-217 (Margesí 000950-Activo 500344) administrada por “SEDAPAL”; **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, ni restos arqueológicos u otros; **vi)** los documentos técnicos que sustentan el plan de saneamiento físico legal se encuentran firmados por verificador catastral autorizado y conformes; y, **vii)** respecto al área remanente, se acoge a la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. En tal sentido, se concluye que “SEDAPAL” ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

9. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, se precisa que si bien la titularidad de “el predio” se encuentra inscrita a favor de la Urbanización Pro S.A., en el asiento 1-c) de la Ficha 178186 (partida registral N° 11050794); también es cierto que, en el asiento 4-b) de la ficha indicada, se encuentra inscrito la Resolución de Alcaldía n° 734-80-DGST/CPL de fecha 12.09.1980, expedida por el Concejo Provincial de Lima, que aprueba la Recepción de Obras de la Urbanización denominada “Urbanización PRO” 5to. Sector 2da y 3ra”, en cuyo cuadro de áreas se señala que un área de 50 643,52 m² es destinada a área de parques, sobre la cual recae “el predio”; en ese sentido, de acuerdo con en los artículos tercero², y quinto³ 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.

10. 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° 4934-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 01 de diciembre de 2022 (fojas 404 y 405), notificado con fecha 13 de diciembre de 2022 (foja 404), se hace de conocimiento a la Municipalidad de Los Olivos, como administrador de “el predio”, que “SEDAPAL” ha solicitado la independización y transferencia de “el predio”, en el marco del “TUO 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.

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”.*

² 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.

³ 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, 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.

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”, requerido para la estructura denominada Pozo P-227 del Proyecto denominado “Saneamiento de estructuras existentes en el distrito de Los Olivos”; 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 123° de “el Reglamento”⁴.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, Decreto Legislativo N° 1280, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N° 011-2012-VIVIENDA, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 1385-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN, respecto del área de 71,39 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 11050794 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 176387, 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 denominada Pozo P-227 del Proyecto denominado “Saneamiento de estructuras existentes en el distrito de Los Olivos”.

⁴ 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.

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

PREDIO : Pozo 217 / Código de Activo 500344
PLANO : Perimétrico – Ubicación N° 068-2022-ESPS
DISTRITO : Los Olivos
FECHA : Setiembre – 2022

INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva corresponde al área donde se ubica una estructura de SEDAPAL denominada Pozo 217 con Código de Activo N° 500344, dentro del ámbito de un área de mayor extensión inscrito en la Partida: 11050794 en el distrito de Los Olivos.

1. UBICACIÓN

El predio se encuentra dentro del Estadio Plaza Cívica de Pro, frente a la Avenida La Confraternidad, Urbanización Pro Segunda y Tercera Etapa, Sector 5.

Distrito : Los Olivos.

Provincia : Lima.

Departamento : Lima.

2. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

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

Por el Norte : Colinda con el Estadio Plaza Cívica de Pro, mediante una línea recta de un (01) tramo, entre los vértices (A - B) con distancia de 6.08 metros.

Por el Este : Colinda con el Estadio Plaza Cívica de Pro, mediante una línea recta de un (01) tramo, entre los vértices (B - C) con distancia de 11.76 metros.

Por el Sur : Colinda con el Estadio Plaza Cívica de Pro, mediante una línea recta de un (01) tramo, entre los vértices (C - D) con distancia de 6.08 metros.

Por el Oeste : Colinda con el Estadio Plaza Cívica de Pro, mediante una línea recta de un (01) tramo, entre los vértices (D - A) con distancia de 11.70 metros.


Geog. Carlos A. Condor Rojas
VERIFICADOR CATASTRAL
N° 015314VCPZRIK
Reg. CGP N° 170



Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres

3. ÁREA DEL TERRENO.

El área a independizar se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida N° 11050794, el cual ha tenido numerosas independizaciones y no se ha encontrado un asiento respecto al área remanente; asimismo en su Título Archivado N° 5056 del 14.09.1981 no hay información técnica suficiente para determinar las medidas perimétricas, linderos y georreferenciación del predio matriz, por lo que se está aplicando la 4ta disposición complementaria final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP.

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS	
AREA TOTAL DE PARQUES (Título Archivado N° 5056 del 14.09.1981) P.E. N° 11050794 (URBANIZADORA PRO S.A.)	AREA: 50,643.52 m ²
DENTRO DEL AREA DE PARQUES SE ENCUENTRA EL "PARQUE 11-5" (AHORA "PLAZA CIVICA DE PRO")	AREA: 35,961.28 m ²
AREA A INDEPENDIZAR: POZO 217 – ACTIVO 500344	AREA: 71.39 m ²
AREA REMANTE: "PARQUE 11-5" (PLAZA CIVICA DE PRO)	AREA: 35,889.89 m ²

4. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de 35.62 metros lineales.

5. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

CUADRO DE DATOS TECNICOS							
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO INTERNO	COORDENADA WGS84		COORDENADA PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	6.08	90°32'36"	273935.5923	8679915.2906	274160.2623	8680285.1161
B	B-C	11.76	89°27'24"	273941.6439	8679915.9228	274166.3139	8680285.7483
C	C-D	6.08	90°0'0"	273942.7550	8679904.2133	274167.4250	8680274.0388
D	D-A	11.7	90°0'0"	273936.6980	8679903.6385	274161.3680	8680273.4640
TOTAL		35.62	360°0'00"	AREA = 71.39 m2			

OBSERVACIONES:

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP

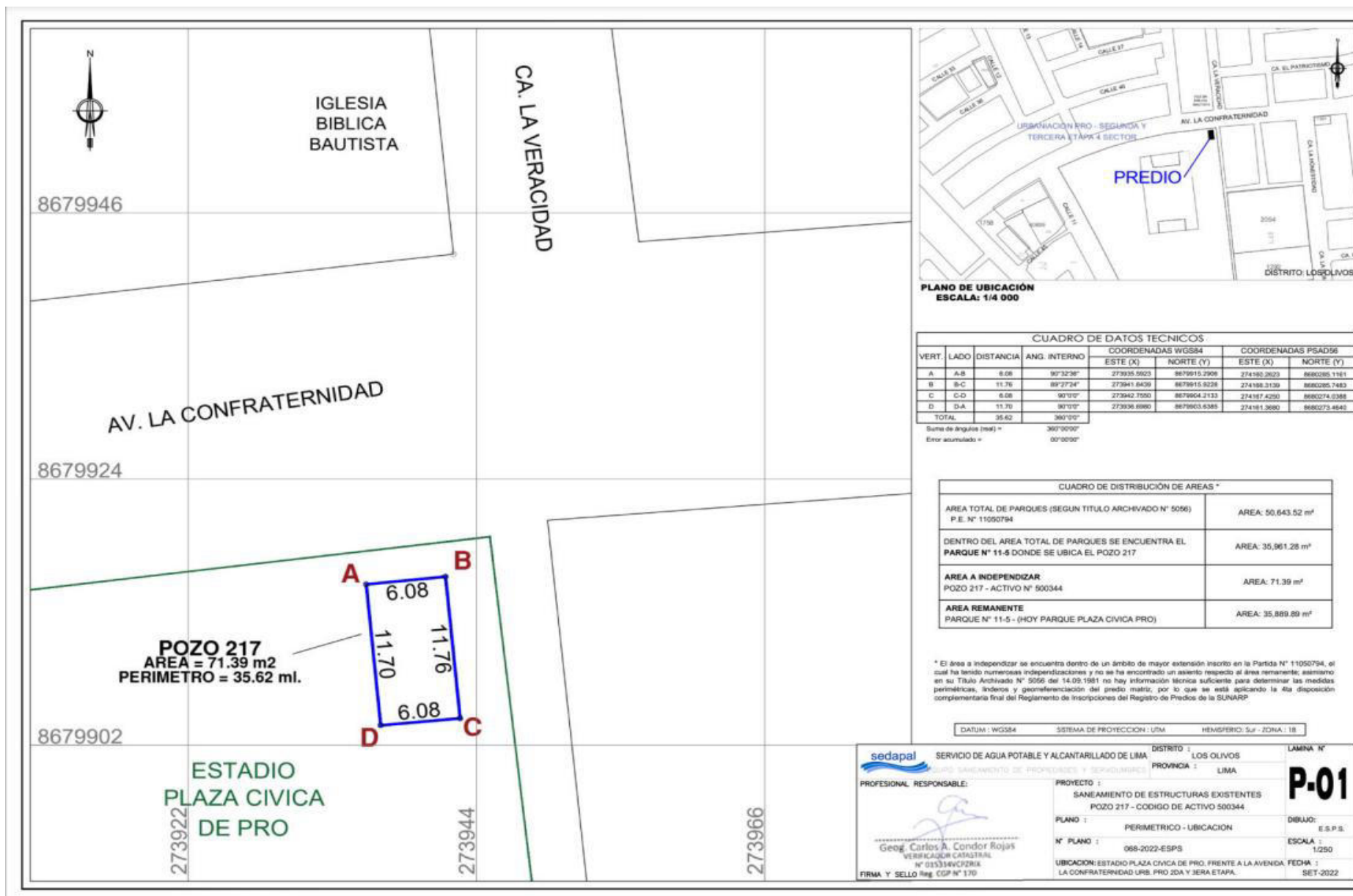
Disposiciones Complementarias Finales

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".


Geog. Carlos A. Condor Rojas
VERIFICADOR CATASTRAL
N° 015314VCPZRIK
Reg. CGP N° 170

Lima, Setiembre de 2022



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: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:

6A66194275