



RESOLUCIÓN N° 0073-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 907-2022/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 54,53 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Lurigancho - Chosica, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Fondo Metropolitano de Inversiones - INVERMET en la partida registral N° 43084208 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 175376 (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° 1374-2022-ESPS, presentada el 1 de agosto de 2022 [S.I. N° 20057-2022 (foja 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 primera inscripción de dominio y transferencia de “el predio”, ante la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “SDAPE”), en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada Pozo Sustituto PS-638 correspondiente al 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, anexos 2, 21,24 y Minas de Pedregal, en el distrito de San

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

Antonio, Provincia de Huarochirí, departamento de Lima” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 3 al 9); **b)** plano perimétrico – ubicación y memoria descriptiva de “el predio” (fojas 10 al 13); **c)** informe de inspección técnica (foja 14); **d)** panel fotográfico (foja 15); **e)** copia informativa de la partida registral N° 43084208 (foja 16); y, **f)** certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2022-3099841 (fojas 17 al 23).

3. Que, en atención a lo expuesto, mediante Memorándum N° 03923-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de setiembre de 2022 (foja 24), la “SDAPE” informó que de la revisión de la solicitud presentada por “SEDAPAL”, se advirtió que “el predio” recae sobre el predio inscrito en la partida N° 43084208 del Registro de Predios de Lima; en consecuencia, se procedió a derivar la solicitud presentada por “SEDAPAL” a esta Subdirección, a fin de que se evalúe la **transferencia de la propiedad dentro del marco del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”**.

4. 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.

5. 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”).

6. 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.

7. 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.

8. Que, mediante Oficio N° 03196-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de setiembre de 2022 (fojas 25 y 26), 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° 43084208 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”; generándose el título N° 2022-02695196, el cual fue tachado; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

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° 04291-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de octubre de 2022 (fojas 31 y 32), notificado con fecha 2 de noviembre de 2022 (fojas 33 y 34), se hace de conocimiento al Fondo Metropolitano de Inversiones - INVERMET, como titular registral 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.

10. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 01399-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2022 (fojas 36 al 45), se concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Lurigancho - Chosica, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Fondo Metropolitano de Inversiones - INVERMET en la partida registral N° 43084208 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** se encuentra totalmente dentro de la faja marginal del río Rímac, según Resolución Administrativa N° 447-2004-AG-DRA.LC/ATDR.CHRL del 28 de diciembre de 2004; por lo que constituye un bien de dominio público hidráulico; **iii)** se encuentra en Zona de Recreación Pública – ZRP, de acuerdo al Plano de Zonificación General de Lima Metropolitana, distrito de Lurigancho – Chosica, aprobado por Ordenanza N° 280 MML del 15 de junio de 2000; **iv)** se encuentra ocupado por la edificación existente del Pozo Sustituto PS-638, correspondiente a “el proyecto”, bajo administración de “SEDAPAL”; **v)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con predios rurales, poblaciones indígenas o comunidades, concesiones mineras, líneas de transmisión eléctrica, 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”. Asimismo, se debe precisar que el Fondo Metropolitano de Inversiones - INVERMET es una entidad del Estado, creada por Decreto Ley n° 22830, cuyo reglamento fue aprobado por el Acuerdo de Consejo N° 083²; 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”.

11. Que, habiéndose advertido superposición con la faja marginal del río Rímac, se precisa que el “predio” constituye un bien de dominio público hidráulico, razón por la cual, para la ejecución del proyecto, “SEDAPAL” deberá tener en cuenta, que toda intervención de los particulares que afecte o altere las características de estos bienes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Administrativa del Agua, con excepción del uso primario del agua y las referentes a la navegación, de acuerdo a lo regulado en el artículo 7° de la Ley 29338, Ley de Recursos Hídricos; asimismo, la presente Resolución no brinda autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener el titular del proyecto de la obra de infraestructura ante otras entidades, por lo que corresponde al beneficiario de la transferencia cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que vaya a ejecutar sobre “el predio”.

12. 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 Decreto Ley n° 22830, cuyo reglamento fue aprobado por el Acuerdo de Consejo N° 083 en virtud a la facultad expresa concedida por la Ley N° 26616, constituyéndose como un organismo descentralizado de la Municipalidad Metropolitana de Lima, con personería jurídica y autonomía administrativa, económica y técnica, que se rige por su ley de creación, su Reglamento, modificatorias, ampliatorias y conexas y la Ley Orgánica de Municipalidades.

13. 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”.

14. 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.

15. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, para destinarlo a la estructura sanitaria denominada Pozo Sustituto PS-638 correspondiente al 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, 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 Registro Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN.

16. 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.

17. 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”.

18. 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>.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAL” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”³.

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° 0077-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN, respecto del área de 54,53 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Lurigancho - Chosica, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Fondo Metropolitano de Inversiones - INVERMET en la partida registral N° 43084208 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 175376, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

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.

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 denominada Pozo Sustituto PS-638 correspondiente al 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, 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 N° IX - Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 18.1.2.11

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

DENOMINACION : **Pozo Sustituto PS-638**
PLANO : **Perimétrico – Ubicación N° 086-2022-ESPS**
Independización
DISTRITO : **Lurigancho - Chosica**
FECHA : **Marzo 2022**

INTRODUCCION

La presente memoria corresponde al Área a independizar del predio de propiedad del Fondo Metropolitano de Inversiones - INVERMET, el cual ha sido considerado en el Proyecto: "Mejoramiento y Ampliación de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado en los Sectores del 400 al 425 del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia t departamento de Lima; y Anexos 2, 21, 24 y Minas de Pedregal, en el distrito de San Antonio, provincia de Huarochiri, departamento de Lima" a cargo de SEDAPAL.

1. UBICACIÓN

El predio se ubica en la Faja Marginal derecha del Río Rímac.

Distrito : Lurigancho - Chosica

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 Área Verde, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices E-F, con una longitud de 5,28 metros lineales.

Por el Este : Colinda con parte del área destinada al Pozo PS-638 y Área Verde, mediante una línea quebrada de dos (02) tramos rectos, entre los vértices F-B, con una longitud total de 15,56 metros lineales.

Por el Sur : Colinda con Área Verde, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices B-C, con una longitud de 0,88 metros lineales.


Ing. José Vinoserrá Figueroa Terrones
VERIFICADOR CATASTRAL
000828VCPZRX
CIP: 100811

1



EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

Por el Oeste : Colinda con parte del área destinada al Pozo PS-638, mediante una línea quebrada de dos (02) tramos rectos, entre los vértices C-E, con una longitud total de 16,76 metros lineales.

3. ÁREA DEL TERRENO

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de **54,53** metros cuadrados.

4. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de **38,48** metros lineales.

5. ZONIFICACIÓN

ZRP: Zona de Recreación Pública, de acuerdo al Plano de Zonificación General de Lima Metropolitana, distrito de Lurigancho – Chosica (aprobado por Ordenanza N° 280 MML del 15/06/00).

6. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS							
VERT.	LADO	DISTANCIA	ÁNGULO	WGS84 - UTM		PSAD56 - UTM	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	6.90	159°20'35"	290586.3751	8670357.3852	290807.3844	8670726.0328
B	B-C	.88	90°0'0"	290587.5571	8670350.5860	290808.5664	8670719.2337
C	C-D	5.50	113°40'41"	290586.6890	8670350.4351	290807.6983	8670719.0827
D	D-E	11.26	184°4'15"	290583.6503	8670355.0190	290804.6596	8670723.6666
E	E-F	5.28	62°15'4"	290576.7795	8670363.9373	290797.7888	8670732.5850
F	F-A	8.66	110°39'25"	290581.9797	8670364.8414	290802.9890	8670733.4890
PERÍMETRO		38,48 m	ÁREA TOTAL= 54,53 m ²				

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 en el DATUM UTM-PSAD56-ZONA 18S.


Ing. José Theodor Figueroa Tamayo
VERIFICADOR CATASTRAL
00628VC2RUX
CIP: 100811

2

- La presente Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico y Ubicación, han sido elaborados siguiendo lo establecido en la Directiva N° DI 004-2020-SCT-DTR, aprobada por Resolución N° 178-2020-SUNARP/SN Directiva que regula la emisión de Informes Técnicos en Procedimientos de Inscripción, Servicios de Publicidad y Procedimientos Administrativo – Registrales.
- Respecto al área materia de la **futura independización** se tiene lo siguiente:
Dicha independización se realizará de la Partida N° 43084208 que cuenta con un área registral de (18 600,00 m²), donde posterior a la independización quedará un área remanente de (18 545,47 m²).
- Respecto al **Área Matriz** y al **Área Remanente** se tiene lo siguiente:
Debido a imprecisiones y a la falta de los elementos técnicos necesarios del Área Matriz inscrita en la Partida N° 43084208, con referencia en el Título Archivado N° 10476 del 30.01.1992. no es posible determinar gráficamente el polígono del área remanente. Por lo tanto; resulta procedente la aplicación de la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Inscripciones del Reglamento de Predios de acuerdo a la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097 - 2013 - SUNARP/SN de fecha 03/05/2013.



.....
Ing. José Ynesse Figuera Temones
VERIFICADOR CATASTRAL
006828VCPZRIK
CIP: 100611

