



RESOLUCIÓN N° 0132-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 009-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA- SEDAPAL**, representado por la Jefa del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 247,08 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Consejo Distrital de Puente Piedra en la partida registral N° 46358120 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 178151; (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° 1885-2022-ESPS presentada el 20 de diciembre de 2022 [S.I. N° 34294-2022 (fojas 2 y 3)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima, representado por la Jefa (e) del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Ñiquen Torres (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la infraestructura sanitaria denominada Pozo 297/P-297 (Activo N° 500461) (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 4 al 12); **b)** Certificado Registral Inmobiliario de la partida N° 46358120, con publicidad N° 2022-6212594 (fojas 13 al

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: ley n.° 30047, ley n.° 30230, decreto legislativo n.° 1358 y decreto legislativo n.° 1439.

16); **c)** título archivado (fojas 17 al 43); **d)** informe de inspección técnica y panel fotográfico (fojas 44 al 47); **e)** memoria descriptiva y plano perimétrico de “el predio” (fojas 48 al 51).

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” señala 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; y, según 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 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° 00112-2023/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2023 (fojas 52 y 53), 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° 46358120 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° 00114-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2023 (fojas 58 al 68), con el cual se concluyó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte de un área de mayor extensión ubicada en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Concejo Distrital de Puente Piedra en la partida registral N° 46358120 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** se encuentra ocupado por la edificación existente del Pozo 297 (Activo N° 500461), correspondiente a “el proyecto”, bajo administración y posesión de “SEDAPAL”; por lo que, constituye un bien de dominio público estatal por su uso; **iii)** presenta zonificación de Zona de Comercio Vecinal (CV), según el Plano de Zonificación de acuerdo con el Geoportal – IMP de la Municipalidad Metropolitana de Lima; **iv)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta carga o gravámenes, títulos pendientes, duplicidad de partidas, superposición con restos arqueológicos, concesión minera ni concesión para explotar servicios públicos; **v)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos que sustentan el plan de saneamiento físico legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado, no advirtiéndose observaciones técnicas; y, **vii)** respecto al área remanente, se acoge a lo dispuesto en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del reglamento de

Inscripciones del Registro de Predios de "SUNARP". En tal sentido, se ha determinado que "SEDAPAL" ha cumplido con presentar los requisitos descritos en la "Directiva N° 001-2021/SBN".

9. 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"*.

10. 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 servicios de saneamiento declarados de necesidad pública y preferente interés nacional, como en el caso en concreto, 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".

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 destinarlo a estructura sanitaria denominada Pozo 297/P-297 (Activo N° 500461); 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, 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.

14. 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>.

15. Que, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto administrativo, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 77° de "el Reglamento".

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, "SEDAPAL" deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123^{o2} de "el Reglamento".

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° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 131-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN del área de 247,08 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Consejo Distrital de Puente Piedra en la partida registral N° 46358120 del Registro de Predios de

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.

la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 52319, 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 infraestructura sanitaria denominada Pozo 297/P-297 (Activo N° 500461).

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.

Artículo 4°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

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

MEMORIA DESCRIPTIVA

PREDIO : P-297 (POZO N° 47)-AF:500461
PLANO : Perimétrico y Ubicación
DISTRITO : Puente Piedra
FECHA : Noviembre 2022

INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva corresponde al área de estudio, que ha sido considerada para el P-297 (POZO N° 47)-AF:500461.

1. UBICACIÓN

El predio, se encuentra ubicado colindando Av. San Lorenzo.

Distrito : Puente Piedra
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 Propiedad de Terceros (Partida N°46358120), mediante una línea recta de un (01) tramo, entre los vértices B-C, con una longitud de 26.05 metros lineales.
- Por el Este : Colinda con Av. San Lorenzo (Partida N°46358120), mediante una línea recta de un (01) tramo, entre los vértices C-D, con una longitud de 10.06 metros lineales.
- Por el Sur : Colinda con Propiedad de Terceros (Partida N°46358120), mediante una línea recta de un (01) tramo, entre los vértices D-A, con una longitud de 24.53 metros lineales.
- Por el Oeste : Colinda con Propiedad de Terceros (Partida N°46358120), mediante una línea recta de un (01) tramo, entre los vértices A-B, con una longitud de 9.67 metros lineales.

3. ÁREA DEL TERRENO

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es:

247.08 metros cuadrados.

4. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de 70.28 metros lineales.



M^{re}. Joceline Yranda Meigano
ING. GEÓGRAFO-CIP N°19684
VERIFICADOR CATASTRAL
CODIGO 39611VP20X

1

5. ZONIFICACIÓN

La zonificación que corresponde al área afectada (247.08 m²) es de Comercio Vecinal - CV, de acuerdo a la Ordenanza N° 1105- MML, del 13.12.2007, Publicada el 05.01.2008.

6. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

CUADRO DE DATOS TECNICOS P-297 (POZO N° 47)-AF:500461							
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	COORDENADAS WGS-84		COORDENADAS PSAD 56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	9.67	89°5'22"	274,251.8456	8,687,893.2142	274,474.9300	8,688,262.1500
B	B-C	26.05	91°23'27"	274,256.7285	8,687,901.5583	274,479.8128	8,688,270.4941
C	C-D	10.03	79°55'7"	274,279.5205	8,687,888.9531	274,502.6049	8,688,257.8889
D	D-A	24.53	99°36'4"	274,273.2078	8,687,881.1649	274,496.2922	8,688,250.1007
TOTAL		70.28	360°0'0"				
Suma de ángulos (real) =			360°00'00"				
Error acumulado =			00°00'00"				

7. OBSERVACIONES:

- Dicha independización se realizará de la Partida N° 46358120, donde no es posible representar gráficamente el área y medidas perimétricas del área remanente, resulta procedente la aplicación de la Cuarta Disposición Complementaria 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; el mismo que prescribe:

"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.

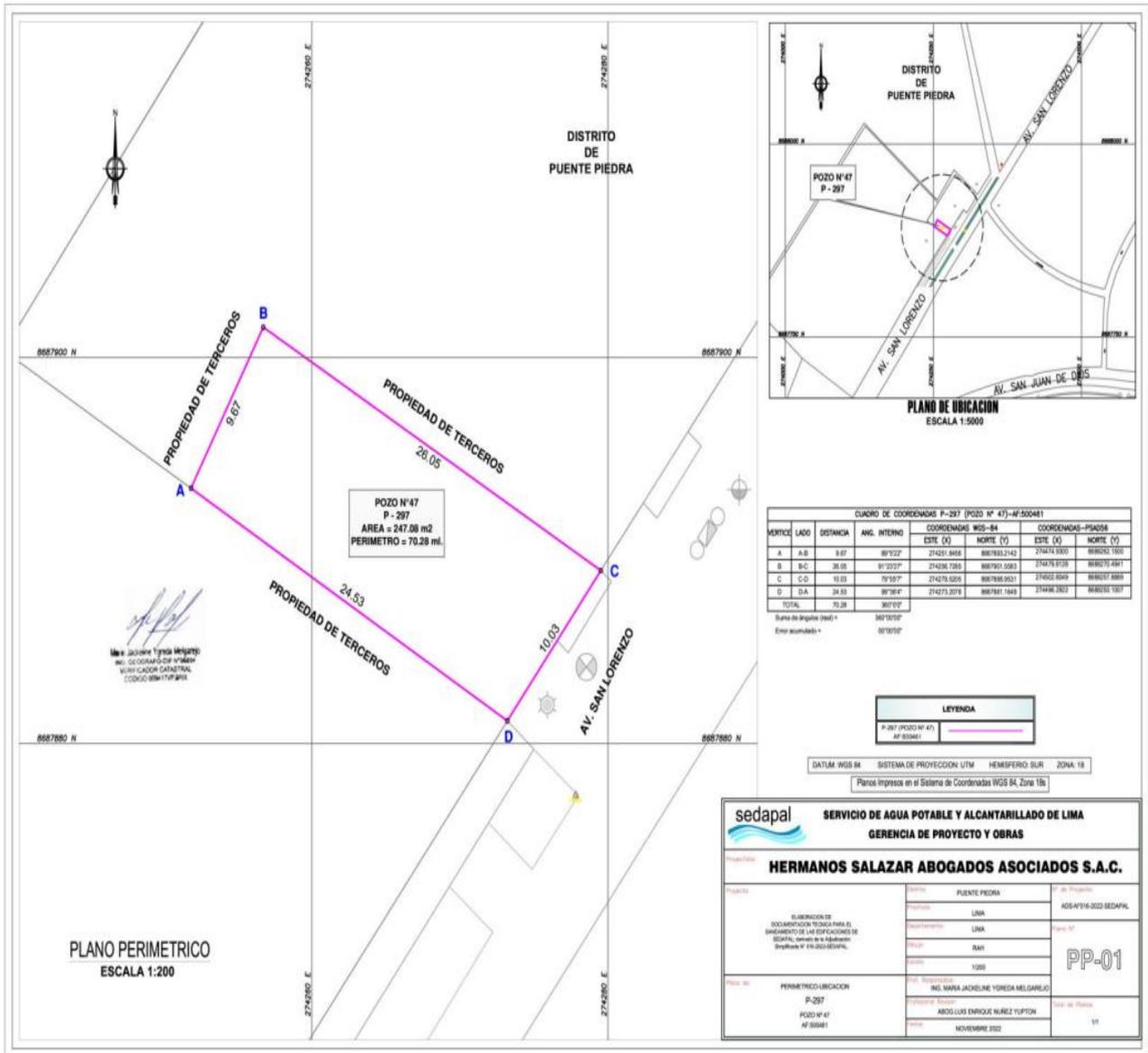
Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior".

- La presente Memoria Descriptiva y el Plano Perimétrico y Ubicación de referencia, han sido elaborados siguiendo los requerimientos establecidos en la Directiva N° 002-2014-SUNARP-SN aprobada por Resolución N° 120-2014-SUNARP-SN del 30.05.2014, realizando para ello, las indagaciones y estudios los cuales ha sido posible acceder.
- 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.

Lima, Octubre 2022


 M^{te} D^{ca} Jacqueline Ygrada Melgarzo
 ING. GEOGRAFICO N° 196894
 VERIFICADOR CATASTRAL
 CODIGO 009411VP3R1X

2



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: <https://www.sbn.gob.pe>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:

12915758L3