



RESOLUCIÓN N° 0278-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente n° 1231-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por la Jefa (e) 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 270,60 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral n° 11425133 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 178535 (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° 1820-2022-ESPS, presentada el 25 de noviembre de 2022 [S.I. n° 32018-2022 (fojas 2 y 3)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por la entonces Jefa (e) del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Niquen Torres (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 destinarlo a las estructuras sanitarias denominados: Pozo P-133 (Activo fijo 500684), Reservorio R-89 (Activo fijo 600439) y Cámara Scada S0063 (Activo fijo 900127), que forman parte del proyecto “Regularización del saneamiento físico legal de los activos

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

de SEDAPAL” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan de Saneamiento físico y legal (fojas 11 al 18); **b)** partida registral n° 11425133 y título archivado n° 191248 (fojas 21 al 26); **c)** Título archivado n° 14808 del 19 de febrero de 1971 (fojas 27 al 55); **d)** informe de inspección técnica y panel fotográfico (fojas 57 al 62); **e)** plano diagnóstico, memoria descriptiva y plano perimétrico de “el predio” y del área remanente (fojas 64 al 72).

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 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° 04862-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2022 (fojas 74 y 75), 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° 11425133 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 “TUO del Decreto Legislativo n° 1192”, generándose el Título N° 2022 – 03607771, 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.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar n° 01576-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2022 (fojas 83 al 94), se concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra formando parte del área de aporte reglamentario para el Estado de la habilitación urbana “La Alborada” ubicada en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral n° 11425133 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; por lo que, constituye un bien de dominio público por su origen; **ii)** se ubica en

entorno urbano consolidado y cuenta con zonificación: Residencial de Densidad Media - RDM, según Ordenanza n° 912-MML del 16 de febrero de 2006 y Ordenanza n° 1076-MML del 27 setiembre de 2007; **iii)** se encuentra ocupado por la edificación existente del Reservorio Elevado de concreto, Pozo P-133 y la Cámara Scada S0063, correspondiente a “el proyecto”, en posesión de “SEDAPAL”, lo cual ha sido corroborado en las fotografías adjuntas; **iv)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no se superpone con predios rurales, comunidades campesinas, monumentos arqueológicos, concesiones mineras, zonas de inundación ni de riesgo no mitigable; **v)** de la revisión del visor SUNARP, se advierte superposición total sobre el ámbito de la Partida 49088403, correspondiente a una Concesión definitiva para desarrollar actividades de distribución de energía eléctrica otorgado a Luz del Sur S.A; asimismo, de la consulta al visor de mapas de OSINERGMIN, se visualiza superposición con línea de baja tensión, línea de alumbrado público y otros, situación que se advierte en el punto 4.1 del Plan de Saneamiento físico y legal, señalando, además que no es impedimento para la transferencia de “el predio”; **v)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización y del área remanente que sustentan el plan de saneamiento físico legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado, precisando que el área remanente se encuentra dentro de los rangos de Tolerancia Catastrales – Registrales, aprobados mediante Directiva 01-2008-SNCP/CNC y su modificatoria la Resolución N° 02-2010-SNCP/CNC. En ese sentido, se concluye que “SEDAPAL” cumple con los requisitos señalados 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 dos predios estatales 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 “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”, requerido para destinarlo a las estructuras sanitarias denominados: Pozo P-133 (Activo fijo 500684), Reservorio R-89 (Activo fijo 600439) y Cámara Scada S0063 (Activo fijo 900127), que forman parte del proyecto “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.

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, 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”.

15. 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>.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAL” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123² 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”, “TUO de la Ley n° 27444”, Resolución n° 0066-2022/SBN, Resolución n° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal n° 313-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN respecto del área de 270,60 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral n° 11425133 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 178535, 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 destinarlo a las estructuras sanitarias denominados: Pozo P-133 (Activo fijo 500684), Reservorio R-89 (Activo fijo 600439) y Cámara Scada S0063 (Activo fijo 900127) que forman parte del proyecto “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.

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

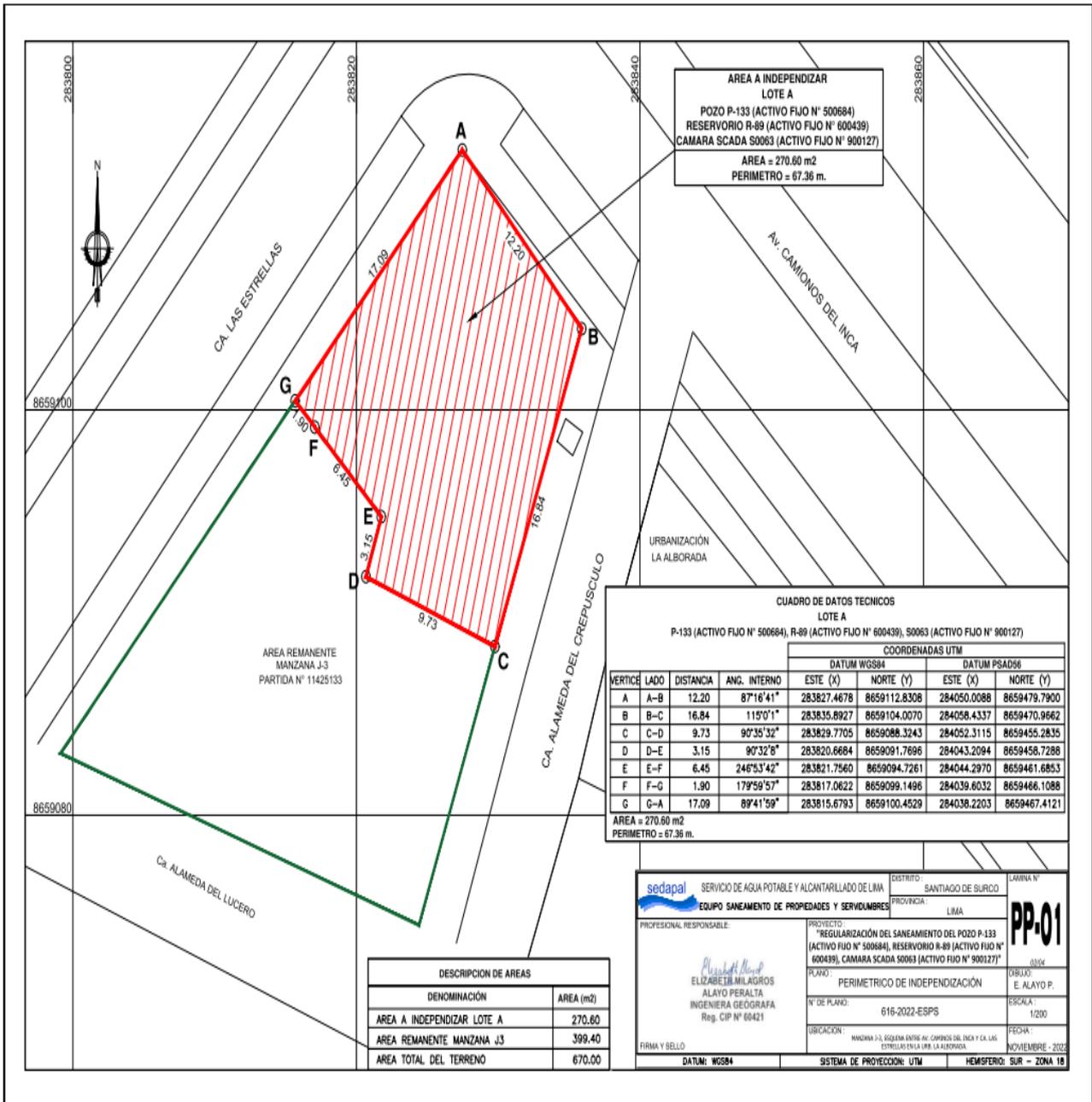
CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

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.



AREA A INDEPENDIZAR
 LOTE A
 POZO P-133 (ACTIVO FIJO N° 500684)
 RESERVORIO R-89 (ACTIVO FIJO N° 600439)
 CAMARA SCADA S0063 (ACTIVO FIJO N° 900127)
 AREA = 270.60 m²
 PERIMETRO = 67.36 m.

CUADRO DE DATOS TECNICOS
 LOTE A
 P-133 (ACTIVO FIJO N° 500684), R-89 (ACTIVO FIJO N° 600439), S0063 (ACTIVO FIJO N° 900127)

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	DATUM WGS84		DATUM PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	12.20	87°16'41"	283827.4678	8659112.8308	284050.0088	8659479.7900
B	B-C	16.84	115°0'1"	283835.8927	8659104.0070	284058.4337	8659470.9662
C	C-D	9.73	90°35'32"	283829.7705	8659088.3243	284052.3115	8659455.2835
D	D-E	3.15	90°32'8"	283820.6664	8659091.7696	284043.2094	8659458.7288
E	E-F	6.45	246°53'42"	283821.7560	8659094.7261	284044.2970	8659461.6853
F	F-G	1.90	179°59'57"	283817.0622	8659099.1496	284039.6032	8659466.1088
G	G-A	17.09	89°41'59"	283815.6793	8659100.4529	284038.2203	8659467.4121

AREA = 270.60 m²
 PERIMETRO = 67.36 m.

DESCRIPCION DE AREAS	
DENOMINACION	AREA (m ²)
AREA A INDEPENDIZAR LOTE A	270.60
AREA REMANENTE MANZANA J3	399.40
AREA TOTAL DEL TERRENO	670.00

SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES	DISTRITO: SANTIAGO DE SURCO	LAVINA N°
	PROVINCIA: LIMA	PP-01
PROFESIONAL RESPONSABLE:	PROYECTO:	OBRA:
 ELIZABETH MILAGROS ALAYO PERALTA INGENIERA GEOGRAFA Reg. CIP N° 60421	"REGULARIZACIÓN DEL SANEAMIENTO DEL POZO P-133 (ACTIVO FIJO N° 500684), RESERVORIO R-89 (ACTIVO FIJO N° 600439), CAMARA SCADA S0063 (ACTIVO FIJO N° 900127)"	E. ALAYO P.
FIRMA Y SELLO	PLANO:	ESCALA:
	PERIMETRICO DE INDEPENDIZACIÓN	1:200
	N° DE PLANO:	FECHA:
	616-2022-ESPS	NOVIEMBRE - 2022
	UBICACION:	
	MANZANA J3, BLOQUE ENTRE AV. CAMINOS DEL INCA Y CA. LAS ESTRELLAS EN LA URB. LA ALBORADA	
DATUM: WGS84	SISTEMA DE PROYECCION: UTM	HEMISFERIO: SUR - ZONA 18



EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

MEMORIA DESCRIPTIVA

N° : **616-2022-ESPS**
 DENOMINACION : Lote A.
 PLANO : **Perimétrico de Independización**
 DISTRITO : **Santiago de Surco**
 FECHA : **Noviembre 2022.**

INTRODUCCION

La presente memoria corresponde al P-133, R-89 y S0063 del "proyecto "Regularización de Saneamiento del Pozo P-133 (Activo Fijo N° 500684), Reservorio R-89 (Activo Fijo N° 600439), Cámara Scada S0063 (Activo Fijo N° 900127)."

1. UBICACIÓN

Manzana J-3, esquina entre Av. Caminos del Inca y Ca. Las Estrellas en La Urb. La Alborada.

.

Distrito : Santiago de Surco

Provincia : Lima

Departamento : Lima

2. ZONIFICACIÓN

RDM (Residencial de Densidad Media), según Ordenanza N° 912 - MML del 16-02-06 publicada el 03-03-06 y Ordenanza N° 1076 - MML del 27-09-07 publicada el 08-10-07

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 Av. Caminos del Inca, en línea recta de un (01) tramo: A-B de 12.20 m.

Por la Derecha : Colinda con Ca. Las Estrellas, en línea recta de un (01) tramo: G-A de 17.09 m.

Elizabeth Milagros Alayo Peralta
 ELIZABETH MILAGROS
 ALAYO PERALTA
 INGENIERA GEÓGRAFA
 Reg. CIP N° 60421

1



EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

Por la Izquierda : Colinda con Ca. Alameda del Crepúsculo, en línea recta de un (01) tramo: B-C de 16.84 m

Por el Fondo : Colinda con Área Remanente de la Mz. J-3 (Partida N° 11425133), en línea quebrada de cuatro (04) tramos: C-D de 9.73 m. D-E de 3.15 m., E-F de 6.45 m. y F-G de 1.90 m.

4. ÁREA DEL TERRENO

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de **270.60** metros cuadrados,

5. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de **67.36** metros.

6. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

VERTICE	LADO	DISTANCIA (m)	ANG. INTERNO	COORDENADAS UTM			
				DATUM WGS84		DATUM PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	12.20	87°16'41"	283827.4678	8659112.8308	284050.0088	8659479.7900
B	B-C	16.84	115°0'1"	283835.8927	8659104.0070	284058.4337	8659470.9662
C	C-D	9.73	90°35'32"	283829.7705	8659088.3243	284052.3115	8659455.2835
D	D-E	3.15	90°32'8"	283820.6684	8659091.7696	284043.2094	8659458.7288
E	E-F	6.45	246°53'42"	283821.7560	8659094.7261	284044.2970	8659461.6853
F	F-G	1.90	179°59'57"	283817.0622	8659099.1496	284039.6032	8659466.1088
G	G-A	17.09	89°41'59"	283815.6793	8659100.4529	284038.2203	8659467.4121

Lima, Noviembre del 2022

Elizabeth Milagros Alayo Peralta
 ELIZABETH MILAGROS
 ALAYO PERALTA
 INGENIERA GEÓGRAFA
 Reg. CIP N° 60421