



RESOLUCIÓN N° 0527-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 317-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA- SEDAPAL**, representado por la Jefa Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del área de 32,13 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Consejo Municipal de Punta Hermosa (hoy Municipalidad Distrital de Punta Hermosa) en la partida registral N° P03236692 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 181337 (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^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° 419-2023-ESPS presentada el 20 de marzo de 2023 [S.I. N° 06863- 2023 (foja 1), la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima, representado por la Jefa (e) 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 Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada CD-231, correspondiente al proyecto: “Saneamiento Físico Legal de las Estaciones de Bombeos de Aguas Residuales -EBARs” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: a) plan de

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

saneamiento físico legal (fojas 3 al 6); **b)** informe de inspección técnica y panel fotográfico (foja 7 y 8); **c)** memoria descriptiva (foja 9); **d)** plano perimétrico – ubicación y plano de diagnóstico de “el predio”(foja 10 y 11); **e)** certificado de búsqueda catastral publicidad N° 2022-5502558 (fojas 12 y 13); **f)** certificado registral inmobiliario con publicidad N° 2022-6609316 (fojas 20 al 131); **g)** título archivado (fojas 14 al 19); y, **h)** certificado registral inmobiliario de la partida registral N° P03236692 (fojas 20 al 131).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° 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, modificado por el Decreto Legislativo N° 1366 y Decreto Legislativo N° 1559 (en adelante, “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 Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, 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° 01452-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2023 (foja 132), 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° P03236692 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 “Decreto Legislativo N° 1192.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 00490-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2023 (fojas 134 al 141), se concluyó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión ubicado en la Av.28 de Julio, adyacente al parque, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Consejo Distrital de Punta Hermosa (hoy Municipalidad Distrital de Punta Hermosa), en la partida registral N° P03236692 del Registro de Predios de Lima; **ii)** recae sobre área de circulación de la Urbanización Balneario Punta Hermosa Zona Norte, de acuerdo al Plano de Trazado y Lotización N° 0732-COFOPRI-2002-GT aprobado con la Resolución de Gerencia de Titulación N° 1108-2022-COFOPRI-GT

del 2 de setiembre de 2022, obrante en el título archivado N° 03019308 del 10 de setiembre de 2022; por lo que constituyen bien de dominio público del Estado por su origen y uso público; **iv)** presenta zonificación de Zona de Recreación Pública (ZRP) según el plano de zonificación de Punta Hermosa área de Tratamiento Normativo I y IV aprobado con Ordenanza Municipal n° 1086 – MML, del 18 de octubre de 2007 y actualizado con Ordenanza N° 2380-MML publicada el 16 de julio de 2021, asimismo se encuentra ocupado por la edificación existente de la estructura sanitaria CD-231, correspondiente a “el proyecto”, bajo administración y posesión de “SEDAPAL”, situación que se corrobora en la imagen satelital de Google Earth (17.11.2022); **v)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con procesos de formalización, predios agrícolas, comunidades campesinas, poblaciones indígenas o comunidades, zonas o Monumentos arqueológicos, concesiones mineras, fuentes generadoras de energía eléctrica, fajas marginales, ni áreas naturales protegidas en la zona; y, **vii)** respecto al área remanente, indican acogerse a lo dispuesto en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones de SUNARP; por otro lado, se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización, debidamente firmados por verificador catastral autorizado, no advirtiéndose observaciones técnicas. En tal sentido, se concluye que “SEDAPAL” ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

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° 02367-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de mayo de 2023 (foja 143), notificado en la misma fecha (foja 144), se hace de conocimiento, como titular registral de “el predio”, al Consejo Distrital de Punta Hermosa (ahora Municipalidad Distrital de Punta Hermosa), que “SEDAPAL” ha solicitado la independización y transferencia de “el predio”, en el marco 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, asimismo, teniendo en cuenta lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, concordado con los 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, 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 sistema 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*”.

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 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 “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 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 “Decreto Legislativo N° 1192”, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

15. 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 destinarlo a la estructura sanitaria denominada CD-231, correspondiente al proyecto: “Saneamiento Físico Legal de las Estaciones de Bombes de Aguas Residuales – EBARs”; 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, 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>. 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”.

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

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

De conformidad con lo establecido en el “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° 0597-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN respecto del área de 32,13 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Consejo Municipal de Punta Hermosa (hoy Municipalidad Distrital de Punta Hermosa) en la partida registral N° P03236692 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 181337, 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 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 para destinarlo a la estructura sanitaria denominada CD-231, correspondiente al proyecto: “Saneamiento Físico Legal de las Estaciones de Bombes de Aguas Residuales – EBARs”.

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



EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

MEMORIA DESCRIPTIVA

PREDIO : ESTACION DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES CD-231
PLANO : PERIMETRICO Y UBICACIÓN N° 071-2023/ESPS
DISTRITO : PUNTA HERMOSA
FECHA : Febrero 2023

INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva corresponde al polígono en estudio, correspondiente a la estación de bombeo de aguas residuales CD-231 de Sedapal.

1. UBICACIÓN

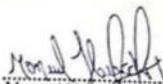
El predio denominado ESTACION DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES CD-231, se encuentra en área de pasaje entre la Av. 28 de Julio y la Calle Francisco Bolognesi

Distrito : Punta Hermosa
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 área de espacio público, mediante una línea de un tramo recto, entre los vértices (B-C) con una longitud total de 9.99 metros lineales.
- Por el Este:** Colinda con área de espacio público, mediante una línea de un tramo recto, entre los vértices (C-D) con una longitud de 3.23 metros lineales.
- Por el Sur:** Colinda con área de espacio público, mediante una línea de un tramo recto, entre los vértices (D-A) con una longitud de 9.98 metros lineales.
- Por el Oeste:** Colinda con propiedad de terceros, mediante una línea de un tramo recto, entre los vértices (A-B) con una longitud de 3.21 metros lineales.


Manuel Huaccho Ricce
GEOGRAFO
CGP N° 172
CODIGO DE VERIFICADOR
CATASTRAL
N° 009869VCPZRIX

3. ÁREA DEL TERRENO

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de **32.13 metros cuadrados**.

4. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de **26.41 metros lineales**.

5. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS							
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	DATUM WGS-84		DATUM PSAD-56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	3.21	90°18'54"	301706.5820	8635388.3920	301936.2877	8635760.3360
B	B-C	9.99	89°48'44"	301705.3730	8635391.3610	301937.0787	8635763.3050
C	C-D	3.23	90°0'26"	301714.6370	8635395.0980	301946.3427	8635767.0420
D	D-A	9.98	89°50'56"	301715.8460	8635392.1020	301947.5517	8635764.0460
TOTAL		26.41	360°0'0"				

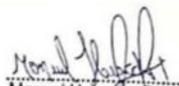
6. ZONIFICACIÓN

El Área de estudio se encuentra en zonificación ZRP (ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA) según el plano de zonificación de Punta Hermosa Áreas de tratamiento Normativo I y IV aprobado mediante ordenanza N° 1086 - MML DEL 18-10-07 publicada el 26-10-07 y actualizado con ordenanza N°2380-MML publicada el 16-07-21.

OBSERVACIONES

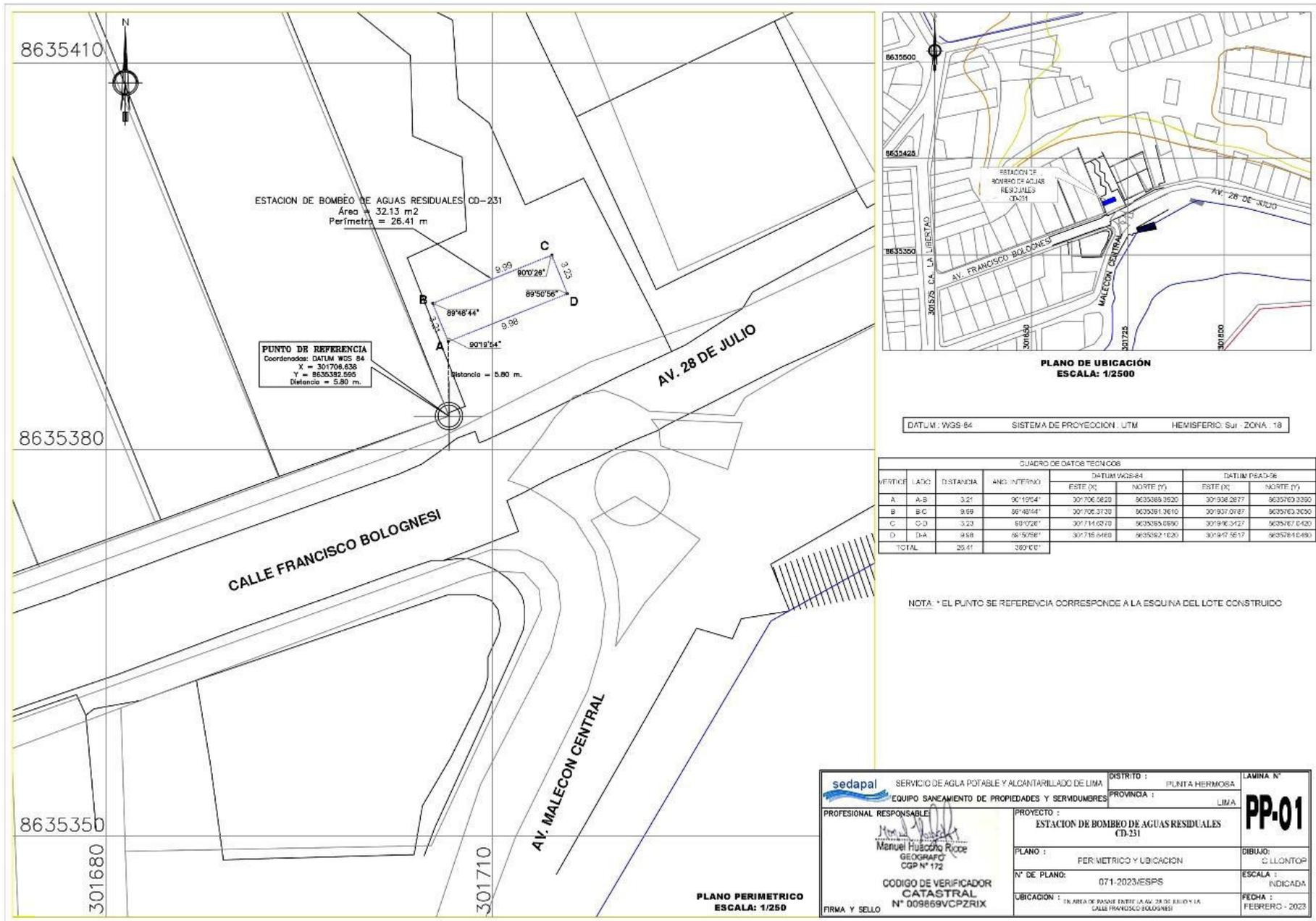
- La información técnica contenida en la presente memoria y el plano de referencia, se encuentra georreferenciada en el DATUM UTM-WGS84-ZONA 18S. Y además presenta en el cuadro de datos técnicos DATUM UTM-PSAD56-ZONA 18S.
- La presente Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico y Ubicación, han sido elaborados siguiendo lo establecido en la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR aprobada por Resolución N° 178-2020-SUNARP/SN del 07.12.2020.

Lima, Febrero 2023



Manuel Huaccho Ricce
GEOGRAFO
CGP N° 172

CODIGO DE VERIFICADOR
CATASTRAL
N° 009869VCPZRIX



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:

783228P831