



RESOLUCIÓN N° 0600-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente n° 499-2023/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 DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de 29,54 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n° 07074458 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 183058 (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° 629-2023-ESPS, presentada el 15 de mayo de 2023 [S.I. n° 12030-2023 (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 (e), Carolina Ñiquen Torres (en adelante, “SEDAPAL”) solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo n° 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada Pozo P-171 (Activo Fijo n° 500725) que forma parte del proyecto denominado: “Regularización del saneamiento físico legal de los activos de SEDAPAL” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 8 al 11); **b)** certificado de búsqueda catastral con publicidad n° 2022-7574423 (fojas 14 al 17); **c)** copia informativa de la partida registral n° 07074458 (fojas 19 al 31); **d)** título archivado n° 3549 de fecha 10.08.1977 (fojas 33 al 45); **e)** informe de inspección

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

técnica con panel fotográfico (fojas 47 al 50); **f**) plano diagnóstico, plano perimétrico y plano de ubicación de “el predio” (fojas 53 al 55); y, **g**) memoria descriptiva (foja 57).

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, 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° 02230-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2023 (foja 58), 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° 07074458 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”; generándose el título N° 2022-01593586, el cual fue tachado (foja 59); 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° 00706-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2023 (fojas 61 al 68), se concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i**) forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Asociación Pro-Vivienda Fuerza Aérea Peruana Jorge Chávez, en la partida registral n° 07074458 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii**) en el asiento 6, foja 644 del tomo 002379, que continúa en la partida registral n° 07074458, obra inscrito el Decreto de Alcaldía n° 135 de fecha 8 de marzo de 1977, expedido por el Consejo Provincial de Lima, mediante el cual se declaró cumplida, de acuerdo con el plano de replanteo n° 018-77-OU-U-1U, la ejecución de Obras de la Habilitación Urbana con construcciones simultánea de vivienda denominada: “Urbanización Jorge Chávez”, en cuya distribución de áreas destina el área de 7 850,68 m² para área de parques, dentro de la cual se ubica “el predio”; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado por su origen y uso público; **iii**) cuenta con zonificación ZRP (Zona de Recreación Pública), según la ordenanza n° 1079-MML del 27 de setiembre de 2007; asimismo, se

encuentra ocupado por la estructura sanitaria denominada Pozo P-171 (Activo Fijo n° 500725), correspondiente a “el proyecto”; situación que se corrobora en las fotografías adjuntas; **iv)** no se advierte proceso judicial ni solicitud en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con predio urbano formalizado, predio rural, población indígena o comunidad campesina, zona o monumento arqueológico, concesión minera, tramo de tendido eléctrico, faja marginal ni área natural protegida; **v)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización que sustenta el Plan de Saneamiento físico y legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado; **vi)** respecto al área remanente, se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP. En ese sentido, se concluye que “SEDAPAL” cumple con 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° 02760-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2023 (foja 69), notificado en la misma fecha (foja 72), se hace de conocimiento, como administrador de “el predio”, a la Municipalidad Distrital de Surquillo que, “SEDAPAL” ha solicitado la transferencia del mismo, 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, en atención a lo señalado en el ítem i) del considerando precedente, corresponde precisar que si bien la titularidad de “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Asociación Pro-Vivienda Fuerza Aérea Peruana Jorge Chávez, conforme consta en el Asiento 1, foja 231, que continúa en la partida registral n° 07074458, también es cierto que se ha determinado que, según el Asiento 6, foja 644 del tomo 002379, que continúa en la referida partida registral, obra inscrita que mediante Decreto de Alcaldía n° 135 de fecha 8 de marzo de 1977, expedido por el Consejo Provincial de Lima, se declaró cumplida, de acuerdo con el plano de replanteo n° 018-77-OU-U-1U, la ejecución de Obras de la Habilitación Urbana con construcciones simultanea de vivienda denominada: “Urbanización Jorge Chávez”; situación que obra en el título archivado n° 3549 del 10 de agosto de 1977; siendo que, según el cuadro de distribución de áreas, “el predio” se encuentra ubicado dentro de los 7 850,68 m² destinada para Área de Parques; por lo que, teniendo en cuenta lo señalado en los artículos tercero² y quinto³ de la Ordenanza n° 296-MML, modificados por la Ordenanza n° 2347-2021-MML, “el predio” constituye un bien de propiedad del Estado.

11. Que, 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

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*”

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. (...)

universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente”.

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, como la declarada 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.

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”, reasignando su uso, requerido para la estructura sanitaria denominada Pozo P-171 (Activo Fijo n° 500725) que forma parte del proyecto denominado: “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. 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.

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 123⁴ 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”, Resolución n° 0066-2022/SBN, Resolución n° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal n° 689-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN respecto del área de 29,54 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n° 07074458 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 183058, 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

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.

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 P-171 (Activo Fijo n° 500725) que forma parte del proyecto denominado: “*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



EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

MEMORIA DESCRIPTIVA

N° : **155-2023-ESPS**
 DENOMINACION : **Pozo P-171**
 PLANO : **Perimétrico de Independización**
 DISTRITO : **Surquillo**
 FECHA : **Mayo 2023.**

INTRODUCCION

La presente memoria corresponde al área a independizar del Pozo P-171 del proyecto "Regularización del Saneamiento del Regularización del Saneamiento del Pozo P-171 Activo Fijo N° 500725"

1. UBICACIÓN

Parque Jorge Chávez, frente a la Ca. María Dartnell, en la Urb. Jorge Chávez

Distrito : Surquillo
 Provincia : Lima
 Departamento : Lima

2. ZONIFICACIÓN

ZRP (Zona de Recreación Pública) según ordenanza 1076-MML del 27.09.2007, publicada el 08.10.2007.

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

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 Parque Zonal 1 de la Urb. Jorge Chávez (Partida N° 07074458), en línea recta de un (01) tramo: A-B de 6.57 m.

Por la Derecha : Colinda con Parque Zonal 1 de la Urb. Jorge Chávez (Partida N° 07074458), en línea recta de un (01) tramo: L-A de 4.07 m.

Por la Izquierda : Colinda con Parque Zonal 1 de la Urb. Jorge Chávez (Partida N° 07074458), en línea quebrada de cinco (05) tramos: B-C de 1.64 m., C-D de 1.38 m., D-E de 1.75 m., E-F de 1.38 m. y F-G de 0.64 m.



EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

Por el Fondo : Colinda con Parque Zonal 1 de la Urb. Jorge Chávez (Partida N° 07074458), en línea quebrada de cinco (05) tramos: G-H de 5.37 m., H-I de 0.40 m., I-J de 0.80 m., J-K de 0.40 m. y K-L de 0.40 m.

4. ÁREA DEL TERRENO

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de **29.54** metros cuadrados.

5. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de **24.80** metros.

6. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

VERTICE	LADO	DISTANCIA (m)	ANG. INTERNO	COORDENADAS UTM	
				DATUM WGS84	
				ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	6.57	90°0'3"	281689.2032	8659422.9333
B	B-C	1.64	89°59'53"	281694.6145	8659426.6593
C	C-D	1.38	268°20'42"	281695.5453	8659425.3074
D	D-E	1.75	91°39'29"	281696.7071	8659426.0588
E	E-F	1.38	90°0'3"	281697.7015	8659424.6147
F	F-G	0.64	269°59'42"	281696.5624	8659423.8303
G	G-H	5.37	90°0'10"	281696.9253	8659423.3032
H	H-I	0.40	269°59'27"	281692.5024	8659420.2578
I	I-J	0.80	90°0'36"	281692.7292	8659419.9283
J	J-K	0.40	89°59'24"	281692.0703	8659419.4746
K	K-L	0.40	270°0'42"	281691.8435	8659419.8041
L	L-A	4.07	89°59'49"	281691.5140	8659419.5772

PREDIO REMANENTE: Tratándose de una independización en la que no es factible determinar el área, los linderos y medidas perimétricas del predio remanente, es de aplicación la cuarta disposición complementaria y final "Supuesto excepcional de Independización", del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP.

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

Lima, mayo del 2023

