



## **RESOLUCIÓN N° 0176-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de febrero del 2024

### **VISTO:**

El Expediente n° 863-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por el Jefe 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 151,65 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito en la partida registral n° 43683373 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 186973 (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-VIVIENDA<sup>1</sup> (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° 922-2023-ESPS, presentada el 26 de julio de 2023 [S.I. n° 19668-2023 (foja 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por la Jefe (e) del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, 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 existente P-683 Área 2”, correspondiente al proyecto denominado “Mejoramiento y Ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 359 y 360 y Nuevas Habilitaciones Esquema Integral Carabaylo – Sectores 352, 353, 355, 356, 357, 358. Distrito de San Antonio (Huarochirí), distrito de Carabaylo – Provincia de Lima –

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

Departamento de Lima” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plan de Saneamiento físico Legal (fojas 3 al 7); **b)** informe de inspección técnica y panel fotográfico de “el predio” (fojas 8 y 9); **c)** memoria descriptiva y plano perimétrico-ubicación de “el predio” (fojas 10 al 12); **d)** plano diagnóstico (foja 13); **e)** certificado de búsqueda catastral con publicidad n° 2022-6954170 expedido el 16 de noviembre de 2022 (fojas 14 al 18); **f)** certificado literal de la partida registral n° 43683373 (fojas 19 al 22); y, **g)** copia del título archivado n° 223725 del 6 de diciembre del 2000 (fojas 24 al 41).

**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”) y modificada por Resolución N° 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (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, en atención a lo establecido en el numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo n° 1192”, se generó el Oficio n° 03974-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre del 2023 (foja 42), a fin de solicitar 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° 43683373 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 “Decreto Legislativo n° 1192”, generándose el título N° 2023-02619954, 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, por su parte, en atención a lo previsto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, mediante el Oficio n° 05088-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2023 (foja 46) notificado el 24 de noviembre de 2023, a través de la mesa de partes

según consta del cargo de correspondencia (foja 49), se hace de conocimiento como administradora de “el predio” a la Municipalidad distrital de Carabaylo, 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.

**9.** Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar n° 01467-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2023 (fojas 50 al 59), con el cual se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito a favor de la empresa Promotora Santo Domingo S.A., en la partida registral n° 43683373 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** en el asiento B00001 obra inscrita la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana de Tipo Progresivo perteneciente a la Quinta Etapa de la Parcela P-3, aprobada mediante Resolución de Alcaldía N° 888-98-A/MDC de fecha 29/12/1998 y Resolución de Alcaldía N° 6728 de fecha 27/07/2000, ambas expedidas por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en ese sentido, revisado el título archivado N° 223725 del 06/12/2000 que dio mérito a la inscripción de dicho acto, se ha verificado que el mismo contiene el Plano de Lotización Replanteado denominado L-01, por medio del cual, se ha podido verificar gráficamente que “el predio” forma parte del Área de Recreación Pública destinada a parques, por lo cual constituye un bien de dominio público estatal; **iii)** según el Plan de saneamiento físico legal (en adelante PSFL) se encuentra sobre zonificación asignada a Zona de Recreación Pública (ZRP), conforme al Plano de Zonificación de los Usos de Suelo aprobado con Ordenanza N°1105-MML del 13.12.07 publicada el 05.01.08, Ordenanza N° 1651- MML del 08.01.13 publicada el 12.01.13 y Ordenanza N° 1849-MML del 16.12.14, publicada el 28.12.14; **iv)** en el PSFL señala que se encuentra ocupado por la estructura sanitaria denominada “Pozo existente P-683 Área 2”, la cual se encuentra en posesión de “SEDAPAL”, no obstante de las imágenes satelitales de Google Earth y Street View, se encuentra totalmente desocupado, colindante al predio que mantiene la edificación que correspondería a la estructura sanitaria antes citada; **v)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito, asimismo, no se superpone con ámbitos en proceso de formalización, unidades catastrales o predios rurales, poblaciones indígenas o comunidades, monumentos arqueológicos, concesiones mineras; asimismo si bien se encuentra sobre el ámbito de la cuenca del Río Chillón, no se superpone con fajas marginales; **vi)** indica en su PSFL que se encuentra dentro de la Ecozona INFFS Costa, lo cual no constituye restricción o interferencia; de otro lado, no se visualiza superposición con áreas de conservación regional, ni ecosistemas frágiles; **vii)** si bien en el PSFL, se advierte superposición con áreas de riesgos y desastres y áreas de susceptibilidad, no precisa los niveles de susceptibilidad de los mismos, **viii)** en el PSFL, se indica que se superpone con un área de concesión de la empresa EDLN, con postes de alumbrado público y acometidas de baja tensión; no obstante, revisado el geovisor de OSINERGMIN se visualiza que se encuentra afectado por 1 tramo de distribución eléctrica de media tensión (aéreo) identificado como OBJECTID 654231 y 1 tramo de baja tensión (subterráneo) identificado como OBJECTID 2785539, de la empresa ENEL; **ix)** revisado el visor Geo ANP-MINAM, no se visualizan áreas naturales protegidas en la zona, no obstante, en el PSFL se indica que se encuentra en zonas priorizadas de conservación a nivel región; **x)** en el numeral 4.2 del PSFL se solicita la afectación en uso que existiría a favor de la Municipalidad Distrital de Carabaylo, no obstante, revisada la partida registral n° 43683373 no se advierte la inscripción de dicho acto; **xi)** se han identificado cargas anotadas en el As. d-2) y d-3) de la Ficha 343654 que continúa en la partida registral n° 43683373, que no han sido identificados en el PSFL; **xii)** ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización que sustenta el Plan de Saneamiento físico y legal, no obstante no se encuentran debidamente firmados por verificador catastral autorizado; y, **xiii)** respecto al área remanente, no se ha presentado la documentación técnica; por lo que, considerando que el lote de recreación pública se mantiene formando parte de la partida de la habilitación, se sugiere que se evalúe si corresponde acogerse a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones de SUNARP.

**10.** Que, aunado a lo señalado en el considerando precedente, de la evaluación legal efectuada, se advierte que el certificado de búsqueda catastral presentado (publicidad n°

6954170-2022), ha sido expedido el 16/12/2022, por lo cual supera la vigencia establecida en el ítem ii) del numeral d) del numeral 5.4.3 de la "Directiva n° 001-2021/SBN".

11. Que, mediante el Oficio n° 00079-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2024 [en adelante, "el Oficio" (fojas 60 y 61)], esta Subdirección comunicó a "SEDAPAL" las observaciones técnicas advertidas en los numerales **iv)** y **vii)** al **xiii)** del informe citado en el noveno considerando de la presente resolución, así como, la observación legal señalada en el considerando precedente, a efectos de que sean subsanadas, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su presentación, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de "Directiva n° 001-2021/SBN".

12. Que, "el Oficio" fue notificado con fecha 10 de enero de 2024, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado – PIDE, a "SEDAPAL", conforme al cargo del mismo (fojas 62 y 63); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley n° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n° 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la Ley n° 27444"); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **vencía el 24 de enero de 2024**, habiendo "SEDAPAL", dentro del plazo otorgado, remitido la Carta n° 082-2024-ESPS, presentada el 22 de enero de 2024 [S.I. n° 01555-2024 (foja 65)], a través de la cual, solicita ampliación de plazo, a fin de subsanar las observaciones planteadas en "el Oficio".

13. Que, en atención a lo solicitado, mediante Oficio n° 00374-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2024, esta Subdirección, amplía el plazo excepcionalmente y por única vez por diez días (10) hábiles de conformidad con el numeral 6.2.4 de "la Directiva n° 001-2021/SBN", notificándose el 25 de enero de 2024 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad de "SEDAPAL", conforme consta a foja 67; razón por la cual el plazo ampliado **venció el 8 de febrero de 2024**, habiendo "SEDAPAL", dentro del plazo otorgado, remitido la Carta n° 153-2024-EPS y anexos, presentados el 8 de febrero de 2024 [S.I. N° 03461-2024 (fojas 69 al 94) a fin de subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio".

14. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por "SEDAPAL", mediante Informe Preliminar n° 00210-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2024 [en adelante el Informe (fojas 95 al 98)] y el Informe Técnico Legal n° 0184-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024, se ha determinado lo siguiente: **i)** en relación a la ocupación de "el predio" presenta un nuevo PSFL e informe de inspección técnica, por medio de los cuales, "SEDAPAL" aclara que no existen ocupaciones, edificaciones, ni posesionarios sobre su ámbito; **ii)** respecto al nivel de implicancia de la superposición con áreas de riesgos, desastres y áreas de susceptibilidad, precisa en el nuevo PSFL, lo siguiente: a) la susceptibilidad a inundaciones por lluvias fuertes es de nivel alto, y, b) la susceptibilidad a inundaciones por lluvias asociadas a eventos El Niño, es de nivel medio, "el predio" se encuentra en ámbito de peligro por inundaciones de nivel medio y alto, como consecuencia de lluvias fuertes y asociadas al fenómeno El Niño; **iii)** en relación a la discrepancia advertida entre lo señalado en el PSFL y lo visualizado en el visor de OSINERGMIN, se aprecia que en el numeral 4.1.2.c) del nuevo PSFL, se incorpora que sobre "el predio" se encuentran postes de alumbrado público y un (01) tramo de distribución eléctrica de media tensión (aéreo) identificado como OBJECTID 654231; asimismo, se advierte un (01) tramo de baja tensión (subterráneo) identificado como OBJECTID 2785539; sin embargo, respecto a este último señala que se encuentra "al costado", es decir que no afectaría su ámbito, por lo cual se da por válido este extremo, considerando que la información recogida en campo; asimismo, es preciso señalar que si bien, se mantiene la indicación de que la concesión corresponde a la empresa EDLN, tal extremo se trataría de un error material, dado que la concesión corresponde a la empresa ENEL; **iv)** respecto a la presunta superposición de "el predio" sobre zonas priorizadas de conservación a nivel regional, aclara en el nuevo PSFL presentado que no se advierte tal circunstancia; **v)** en relación a su solicitud de extinción de la afectación en uso, aclara que no se advierte afectaciones en uso sobre "el predio", por lo cual no corresponde atender dicho petitorio; **vi)** respecto a las cargas anotadas en los asientos d-2) y d-3) de la Ficha n° 343654 que continúa en la partida registral n° 43683373 sobre la cual solicita la presente transferencia, señala en el nuevo PSFL que éstas, se encuentran canceladas de pleno derecho, al encontrarse inscrito

en el asiento B00001 de la citada partida la recepción de la habilitación urbana; **vii)** cumple con presentar nueva documentación técnica (plano y memoria), debidamente suscrita por verificador catastral autorizado; **viii)** en relación al área remanente, precisa en el nuevo PSFL que se acoge a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones de SUNARP; y, **ix)** en relación a la vigencia del certificado de búsqueda catastral, cumple con presentar un nuevo certificado de búsqueda catastral (publicidad n° 2024-273415) expedido el 5 de febrero de 2024, respecto de un área de 301.65 m<sup>2</sup> (área mayor a la solicitada), el cual si bien concluye que se superpone sobre el ámbito de las partidas registrales nros. 12612905 y 43683373, se advierte de los planos diagnósticos presentados en la solicitud inicial que el área solicitada recae únicamente sobre el ámbito de la partida registral n° 43683373. En ese sentido, se tiene por levantadas las observaciones formuladas mediante “el Oficio” y se concluye que “SEDAPAL” ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

**15.** Que, por otro lado, respecto a la titularidad de “el predio”, corresponde precisar que, si bien esta se encuentra inscrita a favor de la empresa Promotora Santo Domingo S.A., en la partida registral n° 43683373, también es cierto que en el asiento B00001 de la citada partida, consta inscrita la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana de Tipo Progresivo perteneciente a la Quinta Etapa de la Parcela P-3, aprobada mediante Resolución de Alcaldía N° 888-98-A/MDC de fecha 29/12/1998 y Resolución de Alcaldía N° 6728 de fecha 27/07/2000, expedidas por la Municipalidad Metropolitana de Lima, por lo que, revisado el título archivado N° 223725 del 06/12/2000 que dio mérito a la inscripción de dicho acto, se ha verificado que, el mismo contiene el Plano de Lotización Replanteado denominado L-01, en el cual, se advierte, entre otras, un área de 10 435.00 m<sup>2</sup> destinada a Recreación pública (parques), y sobre la cual se ubica gráficamente que “el predio” recae sobre su ámbito; por lo que, teniendo en cuenta lo señalado en el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>2</sup>, concordado con lo dispuesto en los artículos 3° y 5° de la Ordenanza N° 296-MML, modificados por la Ordenanza 2347-2021- MML y los artículos 5° y 6° de la Ordenanza N° 1852-MML<sup>3</sup>, “el predio” constituye un bien de dominio público de propiedad del Estado.

**16.** Que, asimismo, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 “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

<sup>2</sup> a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

<sup>3</sup> Ordenanza N° 296-MML, normativa que Regula el Régimen de Constitución y Administración de Bienes de Uso Público en la provincia de Lima:

#### 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.

#### 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. (...)

Ordenanza N° 1852-MML, normativa que regula la conservación y gestión de áreas verdes en la provincia de Lima:

Artículo 5.- Definiciones Para efectos de aplicación de la presente Ordenanza, se considerarán las siguientes definiciones: (...) b) Áreas Verdes de Uso Público: Constituyen áreas o espacios verdes de dominio y uso público ubicados en los parques, plazas, paseos, alamedas, malecones, bosques naturales o creados, jardines centrales o laterales de las vías públicas o de intercambios viales y en general, y los aportes para recreación pública establecidos en las habilitaciones urbanas, los cuales se pueden encontrar habilitados o no y que están cubiertos o no de vegetación.

Artículo 6.- Naturaleza Jurídica. - Las áreas verdes de uso público bajo administración de la Municipalidad Metropolitana de Lima y las municipalidades distritales son de carácter intangible, inalienable e imprescriptible. Su conservación, protección y mantenimiento son acciones que, por razones de salud pública, calidad de vida, bienestar colectivo, equilibrio ecológico y sostenibilidad urbana forman parte de la Política Metropolitana del Ambiente.

urbana como en el caso de autos; razón por la cual, corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento.

**17.** Que, se ha verificado que la estructura sanitaria denominada “Pozo existente P-683 Área 2” correspondiente a “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”*.

**18.** 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”.

**19.** 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.

**20.** 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: “Pozo existente P-683 Área 2”, correspondiente al proyecto: “Mejoramiento y Ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 359 y 360 y Nuevas Habilitaciones Esquema Integral Carabaylo – Sectores 352, 353, 355, 356, 357, 358. Distrito de San Antonio (Huarochirí), distrito de Carabaylo – Provincia de Lima – Departamento de Lima”, debiendo previamente ordenarse su independización, dado que se encuentra formando parte de un predio de mayor extensión. Cabe precisar 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.

**21.** Que, por otro lado, para los efectos registrales de la presente Resolución, se deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en mérito al “Decreto Legislativo 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado en el numeral 41.3 del artículo 41° del “Decreto Legislativo 1192”, concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva n° 009-2015-SUNARP/SN”.

**22.** 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.

**23.** 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”.

**24.** 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>.

**25.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAL” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123<sup>04</sup> 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”, “TUO de la Ley n° 27444”, “Directiva n° 001-2021/SBN”, Resolución n° 0066-2022/SBN, Resolución n° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal n° 0184-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN** respecto del área de **151,65 m<sup>2</sup>**, ubicado en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito en la partida registral n° 43683373 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 186973, 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 la estructura sanitaria denominada: “Pozo existente P-683 Área 2”, correspondiente al proyecto denominado “Mejoramiento y Ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 359 y 360 y Nuevas Habilitaciones Esquema Integral Carabaylo – Sectores 352, 353, 355, 356, 357, 358. Distrito de San Antonio (Huarochiri), distrito de Carabaylo – Provincia de Lima – 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.

**Artículo 4°.-** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.sbn.gob.pe](http://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**

---

<sup>4</sup> 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.

Servicio de consultoría de Obra para la Elaboración del Estudio Definitivo del Expediente Técnico de Obra del Proyecto:  
 "Mejoramiento y Ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 359 y 360 y Nuevas Habilitaciones  
 Esquema Integral Carabaylo – Sectores 352, 353, 355, 356, 357, 358. Distrito de San Antonio (Huarochiri) Distrito de Carabaylo  
 – Provincia De Lima – Departamento de Lima"

### MEMORIA DESCRIPTIVA

#### POZO EXISTENTE P-683 ÁREA 2

#### PLANO DE INDEPENDIZACION: PI-A2-12

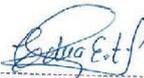
#### I. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Predio : POZO EXISTENTE P-683 ÁREA 2  
 Sector : 352  
 Partida Registral : P.E. N°43683373  
 Habilitación : "Urb. Santo Domingo Quinta Etapa"  
 Distrito : Carabaylo  
 Provincia : Lima  
 Departamento : Lima

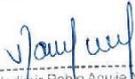
#### II. DATOS TECNICOS

##### ▣ LINDEROS COLINDANTES

Por el Frente	Colinda con Calle 9 de la Urbanización Santo Domingo 5ta Etapa, en línea recta de 1 tramo (F-A) con distancia de 5.00 m.
Por la Derecha	Colinda con Área de Recreación de la Urbanización Santo Domingo 5ta Etapa, inscrita en la PE N° 43683373, en línea recta de 1 tramo (E-F) con distancia de 20.00 m.
Por la Izquierda	Colinda Mz. X Lt. 37de la Urbanización Santo Domingo 5ta Etapa, inscrita en la P.E.N°12612905, y con la Calle J, en línea recta de 3 tramos (A-B) (B-C) (C-D) con distancia de 15.00 m., 10.00 m. y 5.00m., respectivamente.
Por el Fondo	Colinda con Área de Recreación de la Urbanización Santo Domingo 5ta Etapa, inscrita en la PE N° 43683373, en línea recta de 1 tramo (D-E) con distancia de 15.17 m.

  
 CECILIA SOLEDAD EQUIPAZA TERES  
 VERIFICADOR CATASTRAL  
 Código 010048 VICEFIRMA  
 CIP: 124249

CONSORCIO AGUAS ANDINAS CONSULTORES

  
 Vladimir Pablo Acuña Martínez  
 Especialista en Saneamiento Físico  
 Legal de Predios  
 Reg CAL 32539

  
 CARLOS PÍO A. BERIO  
 BARRERANCCI  
 INGENIERO SANITARIO  
 Reg. CIP N° 12223

Servicio de consultoría de Obra para la Elaboración del Estudio Definitivo del Expediente Técnico de Obra del Proyecto:  
"Mejoramiento y Ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 359 y 360 y Nuevas Habilitaciones  
Esquema Integral Carabaylo – Sectores 352, 353, 355, 356, 357, 358. Distrito de San Antonio (Huarochiri) Distrito de Carabaylo  
– Provincia De Lima – Departamento de Lima"

#### CUADRO DE DATOS TÉCNICOS

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS				SISTEMA DE REFERENCIA WGS-84		SISTEMA DE REFERENCIA PSAD-56	
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	15.00	89°11'16"	278529.1263	8685495.9381	278757.2220	8685867.4341
B	B-C	10.00	270°48'9"	278542.4538	8685489.0586	278770.5494	8685850.5546
C	C-D	5.00	89°11'18"	278546.9158	8685498.0080	278775.0114	8685859.5040
D	D-E	15.17	90°48'37"	278551.3682	8685495.7139	278779.4539	8685867.2099
E	E-F	20.00	88°42'3"	278544.5888	8685482.1375	278772.6845	8685843.6335
F	F-A	5.00	91°18'38"	278526.8973	8685491.4654	278754.9929	8685852.9614
TOTAL		70.17	720°0'1"				

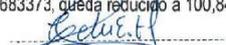
☑ **ÁREA** El área en consulta es de 151.65 m<sup>2</sup>.

☑ **PERÍMETRO** El perímetro que encierra el área en consulta es de 70.17 m.

☑ **ZONIFICACIÓN** El terreno materia de análisis se encuentra en el Distrito de Carabaylo, Provincia y Departamento de Lima, en Zona de Recreación Pública (ZRP), aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML del 13-12-07 publicada el 05-01-08, Ordenanza N° 1651-MML, del 08-01-13 publicada el 12-01-13, Ordenanza N° 1849-MML del 16-12-14 publicada el 28-12-14.  
<http://www.imp.gob.pe/images/Planos%20de%20Zonificacion2/2%20Carabaylo.pdf>

☑ **OBSERVACIONES:** La independización se realizará del predio inscrito en el asiento B00001 de la ficha 343654 que continúa en la P.E N° 43683373, sobre el Área de Recreación, correspondiente a la URB. SANTO DOMINGO QUINTA ETAPA, con un área inscrita total de 101.000.00 m<sup>2</sup>, en este sentido el plano obrante en el título archivado N° 223725 del 06.12.2000 carece de elementos técnicos que permita graficar la mencionada área con exactitud, por lo tanto nos acogemos a la cuarta Disposición complementaria y final del REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS de acuerdo a la Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN de fecha 03/05/2013.

Después de la independización de un área de 151.65 m<sup>2</sup> que corresponde al POZO P-683 Área 2, el área total de la P.E N° 43683373, queda reducido a 100,848.35 m<sup>2</sup> y el área de parque a 10,283.35 m<sup>2</sup>.

  
CARLOS P. ALBERTO  
BARRERA  
VERIFICADOR CATASTRAL  
Código 010048 VCFERRK  
CIP. 121548

CONSORCIO AGUAS ANDINAS CONSULTORES

  
Vladimir P. Aduje Martínez  
Especialista en Sanamiento Físico  
Legal de Predios  
Reg. C.A.L. 32539

  
CARLOS P. ALBERTO  
BARRERA  
INGENIERO SANITARIO  
REG. C.A.L. 32539

Servicio de consultoría de Obra para la Elaboración del Estudio Definitivo del Expediente Técnico de Obra del Proyecto:  
 "Mejoramiento y Ampliación del Sistema de Agua Potable y Adecuación de los Sectores 359 y 360 y Nuevas Habilitaciones  
 Esquema Integral Carabaylo – Sectores 352, 353, 355, 356, 357, 358. Distrito de San Antonio (Huarochiri) Distrito de Carabaylo  
 – Provincia De Lima – Departamento de Lima"

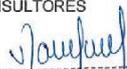
### DISTRIBUCIÓN DE ÀREA– ÀREA DE RECREACION PUBLICA

URB. SANTO DOMINGO QUINTA ETAPA (PROMOTORA SANTO DOMINGO S.A.) PLANO DE LOTIZACION REPLANTEADO – ÀREA DE RECREACION PUBLICA PLANO N° 002-98-OHU-DDU-MDL (29-12-98)	10,435.00 m <sup>2</sup>
ÀREA A INDEPENDIZAR (POZO P-683)	151.65 m <sup>2</sup>
ÀREA REMANENTE ( ÀREA DE RECREACION PUBLICA)	10,283.35 m <sup>2</sup>

Lima, enero del 2024

  
 CECILIA SOTELO EQUIPAZA TERES  
 VERIFICADOR CATASTRAL  
 Cédula 010048 VOTEREX  
 CIP: 126619

CONSORCIO AGUAS ANDINAS CONSULTORES

  
 Vladimir Pantoja Aquije Martínez  
 Especialista en Saneamiento Físico  
 Legal de Profesionales  
 Reg. CAL 32539

  
 CARLOS ALBERTO  
 BARRERA NICCI  
 INGENIERO SANITARIO  
 Reg. CP N° 6000

