



RESOLUCIÓN N° 0480-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente n.º 182-2024/SBNUFEPPI, 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 **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO n.º 1192** respecto del área de **61,69 m²**, ubicada en la avenida Pacífico, a la altura del acceso a Cooperativa de Vivienda Naplo II, en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley n.º 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 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 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución n.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución n.º 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024, se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPi**, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192 y de la Ley n.º 30556.

3. Que, mediante Resolución n.º 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal delegó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario la competencia para aprobar actos de adquisición y administración de predios estatales, circunscrita a los procedimientos administrativo de primera inscripción de dominio y otorgamiento de otros derechos reales realizados, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo n.º 1192 y la Ley n.º 30556.

4. Que, mediante Carta n.º 465-2024-ESPS, presentada el 19 de abril de 2024 [S.I. n.º 10692-2024 (foja 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, Juan Manuel Rivera Macpherson (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la primera inscripción de dominio de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto

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.

Legislativo N° 1192, requerida para la estructura sanitaria denominada Cámara de Desagüe Projectada CDP-04 Parte 2, correspondiente al proyecto: “Mejoramiento y Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Pucusana, distrito de Pucusana-Provincia de Lima-Departamento de Lima” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual, adjunta la siguiente documentación: **a)** Plan de Saneamiento físico y legal (fojas 3 al 7); **b)** plano perimétrico – ubicación y memoria descriptiva de “el predio” (fojas 8 al 10); **c)** certificado de búsqueda catastral con publicidad n.º 2023-6707470, expedido el 22 de noviembre de 2023 y documentación técnica que dio mérito su emisión (fojas 11 al 17); **d)** Informe de Inspección Técnica (fojas 18); **e)** panel fotográfico (fojas 19); **f)** copia de Resolución Suprema n.º 679-DE/MGP (fojas 20-21); y, **g)** copia del título archivado 86653 de fecha 26.05.1998 (fojas 23 al 47).

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo n.º 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.º 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo n.º 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.

6. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva n.º 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192”, aprobada mediante la Resolución n.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021, y modificada mediante Resolución n.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-2021/SBN”), la cual establece en su numeral 6.1.1 que, en el caso de predios o inmuebles estatales no inscritos, en el que se solicite la transferencia de propiedad, corresponde el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del solicitante.

7. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva n.º 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 6.1.3 de la citada Directiva el procedimiento de primera inscripción de dominio 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.

8. 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.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar n.º 00187-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 3 de mayo de 2024 (fojas 48-54), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en la avenida Pacífico, a la altura del acceso a Cooperativa de Vivienda Naplo II, en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima; **ii)** de la información del Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad n.º 6707470, el Visor Web Geográfico de SUNARP-VWS y el Plano de Diagnóstico presentado por “SEDAPAL”, se tiene que “el predio” recae sobre ámbito sin antecedente registral; **iii)** no cuenta con zonificación; **iv)** no presenta ocupación, ni posesión; sin embargo, presenta edificaciones, conforme se corrobora del 16 de febrero de 2023, la ficha de inspección técnica y panel fotográfico; **v)** no se advierten procesos judiciales sobre su ámbito; asimismo, no se superpone con predios en proceso de formalización, predio rural, comunidad campesina, zona o monumento arqueológico, ni concesiones mineras, líneas de transmisión eléctrica, gas, quebradas, fajas marginales, áreas naturales protegidas, zonas de amortiguamiento, zonas de riesgo no mitigable, redes viales; **vi)** de lo visualizado en el visor Web SIGRID del CENEPRED, si bien no se identificó zonas de riesgo no mitigable, según el Plan de Saneamiento Físico Legal, se verifica que recae en Zona de Exposición a TSUNAMI ante un evento Sísmico de 8.5 Mw y en Zona I de Microzonificación Sísmica-S; **vii)** de lo visualizado en el visor Web del OSINERGMIN, si bien no se identificó líneas de transmisión eléctrica, o de gas, según el Plan de Saneamiento Físico Legal, indica que se superpone totalmente con la Concesión para Explotar Servicios Públicos inscrita en la partida n.º 49088403 a favor de Luz del Sur; situación que se corrobora del del VISOR WEB GEOGRÁFICO SUNARP; **viii)** de la revisión del Plan

de Saneamiento Físico Legal e Informe de Inspección Técnica, “el predio” se ubica en Zona Ribereña al Mar, con referencia a la Línea de más Alta Marea LAM 00110, aprobada por la Resolución Directoral 823-2015 MGP/DGCG 06/11/2015; no obstante, de la inspección técnica se ha verificado que “el predio” se halla en ámbito donde no existe continuidad de Playa, debido a la existencia de formaciones rocosas naturales y otras estructuras; y, **ix)** se cumplió con presentar los documentos técnicos de “el predio” que sustentan el Plan de Saneamiento físico y legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado.

10. Que, aunado a lo señalado en el considerando precedente, de la evaluación legal efectuada, se advierte, lo siguiente: **i)** conforme la Ficha de Inspección Técnica “el predio” es de naturaleza urbana; y, **ii)** en relación a lo advertido en el ítem vii) del considerando precedente, “SEDAPAL” en su Plan de Saneamiento Físico Legal, ha precisado que de acuerdo a la inspección de campo se pudo constatar que no existe superficialmente ninguna estructura o línea de tendido de energía eléctrica, por lo que sin perjuicio de la realidad física, la servidumbre puede coexistir con “el proyecto”. En ese sentido, se concluye que “SEDAPAL” ha cumplido con los requisitos señalados en la “Directiva n.º 001-2021/SBN.

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 3º del Decreto Legislativo n.º 1280, modificado con el Decreto Legislativo n.º 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”.*

12. Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para aprobar la primera inscripción de dominio de un predio estatal de naturaleza urbana para la ejecución de servicio de saneamiento de necesidad pública, interés nacional, como la declarada en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41º del “Decreto Legislativo n.º 1192”.

13. Que, conforme al numeral 6.1.6 de “la Directiva”, se dispone entre otros que, el costo de la publicación de la resolución en el diario “El Peruano” o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio o inmueble estatal, es asumido por el solicitante, debiendo esta Subdirección remitir al solicitante la orden de publicación en el diario, quien dará respuesta sobre la publicación que efectúe en un plazo de veinticinco (25) días hábiles contados desde la remisión de la orden de publicación (...); en ese sentido, una vez se cuente con la respuesta sobre la publicación realizada, esta Superintendencia solicitará al Registro de Predios correspondiente de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la inscripción de la presente Resolución.

14. Que, por otro lado, para los efectos registrales de la presente Resolución, se deberá tomar en cuenta que los actos de inmatriculación de predios y/o 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 41º del “Decreto Legislativo n.º 1192” concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva n.º 009-2015-SUNARP/SN.

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>.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo n.º 1192”, Decreto Legislativo n.º 1280, “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, “TUO de la Ley N.º 27444”, “Directiva n.º 001-2021/SBN”, Resolución n.º 0066-2022/SBN, Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal n.º 0503-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- APROBAR la PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO n.º 1192 respecto al área de **61,69 m²**, ubicada en la avenida Pacífico, a la altura del acceso a Cooperativa de Vivienda Naplo II, en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** con la finalidad de destinarlo a la estructura sanitaria denominada Cámara de Desagüe Proyectada CDP-04 Parte 2, correspondiente al proyecto: “Mejoramiento y Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Pucusana, distrito de Pucusana-Provincia de Lima-Departamento de Lima”, conforme a la documentación técnica brindada

por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

Artículo 2°. - La Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral n.º IX– Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Artículo 3°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial El Peruano y en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

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

1. UBICACION

SECTOR: Malecón Pequeña Ensenada al norte del Balneario Naplo

DISTRITO: Pucusana

PROVINCIA: LIMA

REGIÓN: LIMA

2. COLINDANCIAS

De acuerdo al plano perimétrico y de ubicación UP-CDP04-P2, el área requerida consta con los siguientes linderos y medidas.

Por el Frente:

TRAMO (A-B) de 12.75 m. Colinda con Malecón Pequeña Ensenada

Por el Fondo:

TRAMO (D-E) De 6.70 m. Colinda con CONCESIÓN ACUÁTICA RD 1248-2009 /DCG 18/11/2009

Por la Izquierda:

TRAMO (B-C, C-D) de 2.93 m, 4.07m. respectivamente. Colinda con Propiedad privada.

Por la Derecha:

TRAMO (E-A) de 10.64m. Colinda con área sin antecedente registral.

3. AREA Y PERIMETRO

AREA : **61.69 m²**

PERIMETRO : **37.15 m.**

4. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS DEL PREDIO EN CONSULTA AREA 01A (SISTEMA DE COORDENADAS PSAD-56 Y WGS-84).

CUADRO DE DATOS TECNICOS UTM - WGS84					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A - B	12.75	53° 3' 9"	305218.7158	8620369.0995
B	B - C	2.99	30° 31' 45"	305228.4183	8620360.8326
C	C - D	4.07	268° 42' 14"	305225.4686	8620361.3476
D	D - E	6.70	91° 36' 15"	305224.6788	8620357.3588
E	E - A	10.64	96° 6' 36"	305218.0689	8620358.4762
TOTAL		37.15	540° 0' 0"		

CUADRO DE DATOS TECNICOS UTM - PSAD56					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A - B	12.75	53° 3' 9"	305439.9400	8620736.9600
B	B - C	2.99	30° 31' 45"	305449.6425	8620728.6931
C	C - D	4.07	268° 42' 14"	305446.6927	8620729.2081
D	D - E	6.70	91° 36' 15"	305445.9030	8620725.2193
E	E - A	10.64	96° 6' 36"	305439.2931	8620726.3367
TOTAL		37.15	540° 0' 0"		

abril del 2024.


GERSON MANUEL PACHECO MENDOZA
ING. GEOGRAFO
VERIFICADOR CATASTRAL
006124VCPZRIX

