




RESOLUCIÓN N° 0066-2020/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 31 de enero de 2020

VISTO:




El Expediente N° 957-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzáles, mediante la cual solicita la independización y **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, de un área de 1,082,78 m² ubicada en la Av. El Polo S/N esquina con la Calle Las Garzas, Centro Poblado Santa María de Huachipa, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, comprendido dentro de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 14007084 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 108158 (en adelante, “el predio”)

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 (en adelante, “TUO de la Ley N° 29151”), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (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, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración están a su cargo y tiene como finalidad lograr el provechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Carta N° 1697-2019-ESPS presentada el 13 de setiembre de 2019 [(S.I. N° 30306-2019 (foja 1))] la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante “SEDAPAL”), representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzáles, solicitó la independización y transferencia del inmueble de propiedad del Estado por Leyes Especiales de “el predio”, requerido para que construya el Pozo P-H, correspondiente al proyecto denominado: “Obras remanentes, complementarias, ampliación y mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable

y Alcantarillado del Esquema Santa María de Huachipa”, en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”¹). Para tal efecto presentó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Plan de saneamiento físico y legal de “el predio” (fojas 2- 5); **b)** copia simple de Partida Registral N° 14007084 y título archivado (fojas 6-11); **c)** planos perimétrico matriz; perimétrico independización; perimétrico remanente y memorias descriptivas de “el predio”(fojas 12 - 20); **d)** informe de inspección técnica de “el predio” (foja 21); **e)** cuatro (4) fotografías (foja 22); y, **f)** Formato digital -CD (foja 23).

4. Que, mediante Oficio N° 3208-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2019 (fojas 24), esta Subdirección, solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante “SUNARP”), la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, en la Partida Registral N° 14007084 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima en atención al numeral 41.2) del artículo 41° del “T.U.O del Decreto Legislativo N° 1192”.

5. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 1362-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2019 (fojas 26), se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra comprendido dentro de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano, en la Partida Registral N° 14007084 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Cedido en Uso indefinido a favor del Ministerio del Interior; **ii)** recae en parte del área donde se encuentra el estacionamiento de la Comisaría, sin edificación; y, **iii)** no existen cargas ni gravámenes, duplicidad de partidas, ni superposición con restos arqueológicos.

6. Que, mediante Cartas N° 2606-2019 y N° 02-2020-ESPS presentadas el 13 de setiembre de 2019 y 3 de enero de 2020 [(S.I. N° 40148-2019 y N° 00209-2020 (fojas 30 y 88))] respectivamente, “SEDAPAL” entre otros documentos remite el Plan de saneamiento físico y legal aclarando en el numeral 3), que existe un pozo subterráneo denominado PP-H, donde ejecutará un cerco perimétrico, una caseta para equipamiento del pozo, una caseta de vigilancia y un patio de maniobras; asimismo, precisa que la obra corresponde al proyecto “**Obras Remanentes y Adicionales del Esquema Santa María de Huachipa y Obra Colector Alivio N° 06**” (en adelante “el proyecto”),

7. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del TUO del Decreto Legislativo N° 1192, dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público 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 sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al que pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el sólo 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.

8. Que, por su parte, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 004-2015/SBN, “Directiva para la Inscripción y Transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, aprobada mediante Resolución N° 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante, “Directiva N° 004-2015/SBN”).

9. Que, el numeral 5.4 de la “Directiva N° 004-2015/SBN” establece que la información y documentación que el solicitante presente y la que consigne en el Plan de saneamiento físico y legal adquieren la calidad de Declaración Jurada; asimismo, el numeral 6.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se efectúa sobre la base de la información brindada por el solicitante, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Decreto Legislativo N° 1210, Decreto Legislativo N° 1330 y Decreto Legislativo N° 1366.



RESOLUCIÓN N° 0066-2020/SBN-DGPE-SDDI

otros requisitos por parte de la "SBN", tales como la inspección técnica de "el predio", obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

10. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que éste sea dinámico y simplificado, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a efectos 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.

11. Que, además, la Quinta Disposición Complementaria de la Ley N° 30025, Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de Bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura (en adelante, "Ley N° 30025"), declara la ejecución de determinadas obras de infraestructura de interés nacional y de gran envergadura de necesidad pública y autoriza la expropiación de los bienes inmuebles que resulten necesarios para tales fines.

12. Que, en el presente caso, de la revisión de la normativa pertinente, se ha verificado que la ejecución de "el proyecto" ha sido declarado de necesidad pública, de interés nacional y de gran envergadura en virtud del numeral 90) de la Quinta Disposición Complementaria de la "Ley N° 30025".

13. Que, mediante Oficio N° 3208-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2019 (foja 24), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia en el marco del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192" a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en la Partida Registral N° 14007084 del Registro de Predios de Trujillo, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192".

14. Que, evaluada la nueva documentación presentada por "SEDAPAL", mediante Informe Preliminar N° 014-2020/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero de 2020, se concluye respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** En el plan de saneamiento físico y legal y los documentos anexados no se ha considerado la declaratoria de fábrica inscrita en la partida registral N° 14007084 del Registro de Predios de Lima ; **ii)** de la revisión de las imágenes de Google Earth se visualiza que "el predio" forma parte del área cercada por la Comisaría Huachipa de la Policía Nacional del Perú; **iii)** en las fotos adjuntas, no se visualiza el Pozo PP-H existente (subterráneo) declarado; y, **iv)** presentan solo (1) juego de Plano Perimétrico – Matriz, Plano Perimétrico – Independización, Plano Perimétrico – Remanente y de sus respectivas memorias Descriptivas.

15. Que, mediante Oficio N° 073-2020/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2020 [fojas 97, (en adelante "el Oficio")], se comunicó a "SEDAPAL" de las observaciones advertidas en el Informe Preliminar N° 14-2020/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero de 2020, requiriendo lo siguiente: **a)** aclarar si ha considerado en la documentación técnica remitida las áreas inscritas en la declaratoria de fábrica, toda vez que el presente caso se procederá a efectuar la



independización del predio matriz, de lo contrario evalúe las acciones correspondientes; **b)** en el Plan de saneamiento físico y legal debe de indicar que en el predio matriz existe anotada una declaratoria de fabrica; y, **c)** remita la documentación técnica pertinente (dos juegos). A fin de subsanar las observaciones se le otorgó el plazo de hasta treinta (30) días hábiles, de conformidad a lo establecido en el artículo 200° del T.U.O de la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, bajo apercibimiento de declarar por la inactividad, el abandono² del procedimiento.

16. Que, "el Oficio" fue notificado el 13 de enero de 2020, en la dirección señalada por "SEDAPAL" en su solicitud (foja 1), siendo recibido en la Oficina de Mesa de Partes, tal como consta del cargo de recepción (foja 97); determinándose que se encuentra bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4³ del "TUO de la Ley N° 27444". En tal sentido, el plazo de treinta (30) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas vence el 24 de febrero del 2020.

17. Que, en respuesta a "el Oficio" mediante Carta N° 121-2020-ESPS presentada el 21 de enero de 2020 [S.I. N° 01665-2020 (fojas 98)], "SEDAPAL" remite un nuevo Plan de saneamiento físico y legal señalando en el numeral 4.1) que, la declaratoria de fabrica inscrita en el asiento B004 de la partida N°14007084 del Registro de Predios de Lima, no afecta el área ocupada por el Pozo PP-H. Cabe mencionar, que el numeral 5.4) de la "Directiva N° 004-2015/SBN" dispone que la información y documentación que el solicitante presente y la que consigne en el plan de saneamiento físico y legal, adquieren la calidad de Declaración Jurada, razón por la cual, corresponde continuar con el procedimiento de transferencia a favor de "SEDAPAL".

18. Que, de acuerdo a lo descrito en el asiento C0001 de la partida Registral N° 14007084 del Registro de Predios de Lima (foja 103), "el predio" recae sobre parte del área cedida en uso a favor del Ministerio del Interior; por lo que corresponde, de conformidad con el numeral 8) del artículo 109° de "el Reglamento", extinguir parcialmente la Cesión en Uso otorgada a la referida entidad.

19. Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192", 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.

20. Que, asimismo, el numeral 6.2.6 de la "Directiva N° 004-2015/SBN" establece que en los casos que el proyecto comprenda áreas de dominio público, expresamente declarados o identificados como tal a través de un acto administrativo o norma legal específica, como por ejemplo: áreas de aporte reglamentario, equipamiento urbano, vías, parques u otras áreas, independientemente del nivel de gobierno al que se encuentren adscritos, se dispondrá la reasignación del uso público, a los fines que se requiere, de manera conjunta con el acto de transferencia de titularidad de dicho bien en el marco de los dispuesto en el "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

21. Que, el numeral 41.5 del artículo 41) del T.U.O del Decreto Legislativo N° 1192 dispone que: "La entidad o empresa estatal ocupante de los predios y/o edificaciones requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, tiene un plazo de treinta días hábiles, contados desde la notificación de la resolución de la SBN, para desocupar y entregar la posesión de los citados inmuebles, a favor del sector, gobierno regional o gobierno local al

² T.U.O. de la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General" aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS - **Artículo 202° Abandono en los procedimientos iniciados a solicitud del administrado** - En los procedimientos iniciados a solicitud de parte, cuando el administrado incumpla algún trámite que le hubiera sido requerido que produzca su paralización por treinta días, la autoridad de oficio o a solicitud del administrado declarará el abandono del procedimiento. Dicha resolución deberá ser notificada y contra ella procederán los recursos administrativos pertinentes.

³ La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



RESOLUCIÓN N° 0066-2020/SBN-DGPE-SDDI

cual pertenece el proyecto. Dicho plazo puede ser prorrogado por acuerdo expreso entre el sector, gobierno regional o gobierno local y la entidad o empresa estatal."

22. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de "el predio" a favor de la empresa "SEDAPAL", reasignando su uso, para que sea destinado al proyecto denominado "Obras Remanentes y Adicionales del Esquema Santa María de Huachipa y Obra Colector Alivio N° 06", en el marco de lo dispuesto en el numeral 41.1 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

23. Que, por su parte, de la revisión de los documentos técnicos presentados por "SEDAPAL", se ha determinado que "el predio" forma parte de otro predio de mayor extensión; en ese sentido, resulta necesario previamente independizar el área de 1 082,78 m² de la Partida Registral N° 14007084 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima

24. Que, la "SUNARP" queda obligada a registrar, libre de pago de derechos, los inmuebles y/o edificaciones a nombre del sector, gobierno regional o local al cual le pertenece el proyecto con la sola presentación de la solicitud correspondiente acompañada de la resolución de la SBN, esto de conformidad con el numeral 41.3 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

25. 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 Soles) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el "TUO del Decreto Legislativo N° 1192", la "Directiva N° 004-2015/SBN", Quinta Disposición Complementaria de la Ley N° 30025", "Decreto Legislativo N° 1359", "TUO de la Ley N° 29151", el "ROF de la SBN", la Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 070-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- EXTINGUIR parcialmente la **CESIÓN EN USO** otorgada a favor del Ministerio del Interior, respecto de un área de 1,082,78 m² ubicado en la Av. El Polo S/N esquina con la Calle Las Garzas, Centro Poblado Huachipa, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 14007084 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 108158, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- DISPONER la **INDEPENDIZACIÓN** del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, según la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente Resolución.



Artículo 3°.- Aprobar la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TUO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192 del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, con la finalidad que se destine a la ejecución del proyecto denominado: "Obras Remanentes y Adicionales del Esquema Santa María de Huachipa y Obra Colector Alivio N° 06"

Artículo 4°.- 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.

Regístrese, y comuníquese.
POI 20.1.2.11



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES