

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0122-2020/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 24 de febrero de 2020

VISTO:




El Expediente N° 1183-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres Edith Fany Tomás Gonzáles, mediante la cual solicita la **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 293,70 m², ubicada en la parte alta de Cerro El Agustino, en el distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión denominado Área Parcela I Predio del Estado Cerro El Agustino, inscrito en la Partida Registral N° P02246570 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N°130619 (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 aprovechamiento 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 la Carta N° 2374-2019-ESPS presentada el 12 de noviembre del 2019 [(S.I. N° 36563-2019) foja 1], la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** (en adelante, "SEDAPAL"), representada por la Jefa del Equipo 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" para la obra "Reservorio R-5A" del proyecto denominado "Mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado en el Asentamiento Humano Cerro El Agustino, frente 1- distrito El Agustino", (en adelante "el proyecto"); 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 los siguientes documentos: **a)** Plan de saneamiento físico y legal de "el predio" (fojas 2 al 5); **b)** copia simple de la partida registral N° P02246570 del Registro de Predios de Lima (fojas 6 al 8); **c)** memorias descriptivas y planos perimétrico – ubicación, independización y remanente de "el predio" (fojas 9 al 26); y, **d)** Informe de inspección técnica de "el predio" (foja 27).



4. 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.



5. 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").

6. 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 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.



7. 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 para 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.

8. Que, además, la Décimo Novena Disposición Complementaria Final del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192" dispone que la solicitud de transferencia de propiedad es realizada por la empresa prestadora de servicios de saneamiento públicas de accionariado estatal o municipal, respecto de aquellos predios y/o infraestructuras que forman parte de los servicios de saneamiento, cuya gestión y prestación han sido declarados de necesidad pública e interés nacional por el Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento (en adelante "Decreto Legislativo N° 1280"), siempre que se encuentren

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



RESOLUCIÓN N° 0122-2020/SBN-DGPE-SDDI

en administración y/u operación por dichas empresas para la prestación de los servicios de saneamiento.

9. Que, al respecto, de conformidad con el numeral 3.1 del artículo 3° del "Decreto Legislativo N° 1280", se ha declarado 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, la cual comprende a todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, a la prestación de los mismos y la ejecución de obras para su realización.

10. Que, en el caso en concreto se ha verificado que, la ejecución de "el proyecto", si bien no ha sido declarado como tal por 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", se encuentra comprendida dentro de los alcances del numeral 3.1 del artículo 3° del "Decreto Legislativo N° 1280".

11. Que, mediante Oficio N° 4265-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2019 (foja 29), 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° P02246570 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 "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

12. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", mediante el Informe Preliminar N° 1487-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2019, se determinó de "el predio", lo siguiente: **i)** en el Plan de saneamiento físico y legal se desprende que está inscrito a favor del Estado, sin embargo de la Partida Registral N° P02246570 del Registro de Predios de Lima, se verifica que se encuentra comprendido en un área de mayor extensión inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad informal -COFOPRI; **ii)** de las consultas técnicas en los servicios de publicación de mapas de las diferentes entidades públicas, el predio no presenta superposición con concesiones mineras, predios rurales, reservas naturales u otros; **iii)** el área del predio remanente ha sido modificada producto de una independización a 7 371,88 m² por lo que deberá adecuar los documentos técnicos correspondientes al área remanente del predio matriz; y, **v)** se encuentra ocupado y edificado por el Reservorio R-5A de "SEDAPAL", constituyendo un bien de dominio público por su uso.



13. Que, en relación a lo expuesto, mediante Oficio N° 4548-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2019 [en adelante, “el Oficio” (fojas 37)], esta Subdirección comunicó las observaciones advertidas en los puntos i) y iii) del Informe antes citado, requiriéndole que aclare la denominación del titular registral y remita la documentación técnica pertinente; para tal efecto, se le otorgó el plazo de hasta treinta (30) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, bajo apercibimiento de declarar por la inactividad el abandono del procedimiento, de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 19 de diciembre de 2019 en el domicilio señalado en el petitorio a foja 01, habiendo sido recepcionado en Mesa de Partes de “SEDAPAL”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 37); razón por la cual se tiene por bien notificado. En tal sentido, el plazo de treinta (30) días hábiles para subsanar las observaciones en mención venció el 5 de febrero de 2010.

15. Que, dentro del plazo establecido, mediante Carta N° 147-2020-ESPS presentada el 28 de enero de 2020 [(S.I. N° 02293-2020 (foja 38), “SEDAPAL”, presentó un nuevo Plan de saneamiento físico y legal (fojas 40-41) donde precisa como titular de “el predio” a COFOPRI; asimismo adjunta, memorias descriptivas y planos perimétrico – ubicación, independización y remanente de “el predio” (fojas 49 al 61), informe de inspección técnica (foja 62), y, un formato digital (foja 64), en los cuales adecua los documentos técnicos del área remanente, en consecuencia se tiene por subsanada las observaciones advertidas.

16. 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.

17. Que, en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 004-2015/SBN” se ha dispuesto en la misma resolución, aprobar la independización, rectificación de áreas y la transferencia de los predios requeridos para la ejecución de obras de infraestructura comprendidos en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, cuando lo considere pertinente.

18. 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 lo dispuesto en el numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

19. 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 que sea destinado al proyecto denominado, “Mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado en el Asentamiento Humano Cerro El Agustino, frente 1-districto El Agustino”.

20. Que, asimismo, de la revisión de los documentos técnicos presentados por “SEDAPAL”, se ha determinado que “el predio” se encuentra formando parte de otro predio de mayor extensión; en ese sentido, resultando necesario previamente independización de la Partida Registral N° P02246570 del Registro de Predios de Lima.



RESOLUCIÓN N° 0122-2020/SBN-DGPE-SDDI

21. 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".

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

De conformidad con lo establecido en el TUO del Decreto Legislativo N° 1192, "Decreto Legislativo N° 1280, la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Ley N° 27444 "Ley General del Procedimiento Administrativo General", el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 137-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN de un área de 293,70 m², ubicada en el distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión denominado Área Parcela I Predio del Estado Cerro El Agustino, inscrito en la Partida Registral N° P02246570 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N°130619, 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 primero a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, reasignándose su uso, con la finalidad que lo destine a la ejecución del proyecto denominado: **"Mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado en el Asentamiento Humano Cerro El Agustino, frente 1- distrito El Agustino"**

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.

Regístrese y comuníquese.
POI 20.1.2.11



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