

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0132-2020/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 25 de febrero de 2020

VISTO:




El Expediente N° 1159-2019/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 103.33 m², ubicada en la Av. 3 de Julio, frente al lote (área reservada) Mz. U7, Pueblo Joven Pamplona Alta Sector (Área de Expansión Urbana) Sector Ampliación Primero de Mayo Sub Parcela 2-C, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la Partida Registral N° P03070956 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 140909 (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 Carta N° 2353-2019-ESPS presentada el 12 de noviembre de 2019 [S.I. N° 36564-2019 (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 la construcción del Reservorio EB-06 AREA 2 en el distrito de San Juan de Miraflores, correspondiente al proyecto denominado: "**Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 300, 307, 319, 324, 301 Nueva Rinconada**" de los distritos de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador Etapa 2. (en adelante, "el proyecto"). Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: **a)** Plan de Saneamiento Físico y Legal de "el predio" (fojas 2 al 7); **b)** Copia simple de la Partida Registral N° P03070956 del Registro de Predios de Lima (fojas 8 al 33); **c)** Planos de Diagnóstico, Plano de Independización y Memoria Descriptiva de "el predio" (fojas 36 al 38); **d)** Informe de Inspección Técnica de "el predio" (foja 39); **e)** Vista fotográfica impresa (foja 40); y, **f)** Un CD con información digital (foja 41).



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 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.


8. Que, en el presente caso, se ha verificado que la ejecución de "el proyecto" ha sido declarada de necesidad pública por ser una obra de infraestructura de interés nacional y de gran envergadura en el **numeral 106 de 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").

9. Que, mediante Oficio N° 4195-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2019 (foja 42), 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°




RESOLUCIÓN N° 0132-2020/SBN-DGPE-SDDI


P03070956 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".



10. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", mediante el Informe Preliminar N° 1452-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019 (fojas 43 y 44), se concluyó que "el predio": **i)** Se encuentra comprendido en un área de mayor extensión del P.J. Pamplona Sector 2 (Área de futura expansión), distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI en la Partida Registral N° P03070956; **ii)** se encuentra en área de circulación del Pueblo Joven Pamplona Alta Sector (Área de Expansión Urbana) Sector Ampliación Primero de Mayo Sub Parcela 2-C, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú; **iii)** en el Plan de saneamiento físico y legal indica que "el predio" no presenta ocupantes y/o posesionarios, también indica que no existe edificaciones, lo cual se contradice con lo indicado en el Informe de Inspección Técnica que señala que si cuenta con edificación y ocupación, información que es corroborado con la fotografía que adjunta y las imágenes de Google Earth del año 2019.



11. Que, en relación a lo expuesto, mediante Oficio N° 024-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 7 de enero de 2020 [en adelante, "el Oficio" (foja 51)], esta Subdirección, comunicó a "SEDAPAL" la observación formulada en el punto iii) del considerando precedente, otorgándose para tal efecto el plazo de treinta (30) días hábiles, a fin de que subsane la misma; bajo apercibimiento de declararse el abandono del procedimiento, de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la Ley N° 27444").



12. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado a "SEDAPAL" con fecha 8 de enero de 2020 en el domicilio señalado en su petitorio (foja 51), según consta del sello del cargo de notificación que obra en el mismo, razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° del "TUO de 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, venció 19 de febrero de 2020.

13. Que, mediante Carta N° 83-2020-ESPS ingresada el 16 de enero de 2020 [01246-2020 (fojas 52)] estando dentro del plazo establecido en el considerando precedente, "SEDAPAL" remitió la siguiente documentación: Plan de saneamiento físico legal en el cual se consigna que el "predio" viene siendo ocupado por SEDAPAL y se ubica la estructura denominada Estación Booster – EB 06. Por lo tanto, "SEDAPAL" ha cumplido con levantar la observación formulada, y con ello ha cumplido con presentar los requisitos enumerados en el numeral 5.3 "Directiva N° 004-2015/SBN.

14. 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.

15. Que, de otro lado el numeral 6.2.4. de la "Directiva N° 004-2015/SBN" establece que la SDDI, cuando lo considere pertinente podrá aprobar la independización, rectificación de áreas y la transferencia de los predios requeridos para la ejecución de obras de infraestructura comprendidos en la Ley, en la misma resolución.

16. 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".

17. 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 "Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 300, 307, 319, 324, 301 Nueva Rinconada" de los distritos de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador Etapa 2.

18. 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 103,33 m² de la Partida Registral N° P03070956 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

19. 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".

20. 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 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", 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", la Ley N° 29151, "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, y su Texto Único Ordenado aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 146-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2020.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0132-2020/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN de un área de 103,33 m², ubicada en la Av. 3 de Julio, frente al lote (área reservada) Mz. U7, Pueblo Joven Pamplona Alta Sector (Área de Expansión Urbana) Sector Ampliación Primero de Mayo Sub Parcela 2-C, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la Partida Registral N° P03070956 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 140909, según 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**, reasignado su uso, con la finalidad que lo destine a la ejecución del proyecto denominado **“Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 300, 307, 319, 324, 301 Nueva Rinconada”** de los distritos de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador Etapa 2.



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



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