



RESOLUCIÓN N° 0246-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de junio del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 1231-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representada por la Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** de un área de **261,80 m²** que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en distrito de Santa Anita, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 12255251 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS Matriz N° 41138 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “T.U.O. de la Ley”) y 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 está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales en armonía con el interés social.
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º 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 Decreto de Urgencia n.º 029-2020 ampliado por Decreto de Urgencia n.º 053-2020 y Decreto Supremo n.º 087-2020, se suspendió desde el 21 de marzo de 2020, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los procedimientos de cualquier índole, incluso los regulados por leyes y disposiciones especiales, que se encuentren sujetos a plazo, que se tramiten en entidades del Sector Público, no obstante, mediante la Resolución n.º 0032-2020/SBN del 27 de mayo de 2020, se aprueba - entre otros - que el procedimiento de transferencia predial del T.U.O. del Decreto Legislativo n.º 1192 a cargo de esta Subdirección, no se encuentra sujeto a suspensión de plazo establecidos en los

citados marcos normativos, reanudándose así los plazos de tramitación desde el 01 de junio de 2020.

4. Que, mediante la Carta N° 2477-2019-ESPS presentada el 29 de noviembre de 2019 [S.I. N° 38420-2019 (foja 2 y 3)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante, “SEDAPAL”), representada por la Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzáles, solicitó la extinción de la cesión en uso, independización y transferencia de “el predio” en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA (en adelante, “T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192”), con la finalidad que se continúe destinando al funcionamiento del Reservorio R-6 de agua existente (en adelante “Reservorio R-6”). Para tal efecto presentó los siguientes documentos: a) CD que contiene el archivo digital de “el predio” (foja 1); b) Plan de Saneamiento Físico y Legal (fojas 9 al 15); c) Partida Registral N° 12255251 (fojas 17 al 23); d) Título Archivado N° 191651 del 26.02.2013 y Título Archivado N° 791952 del 07.08.2014 (fojas 24 al 50); e) Informe de Inspección Técnica (foja 51 y 52); f) Memoria Descriptiva, Plano Perimétrico y de Ubicación del área a independizar y transferir y del área remanente (fojas 53 al 64); y, g) Fotografías del terreno (foja 65 y 66).

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del T.U.O. 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 cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la “SBN” .

6. Que, 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”).

7. 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.

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 con el propósito 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, mediante Oficio N° 4446-2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de diciembre de 2019 (foja 78), se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”), la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia, inscribiéndose en la Partida Registral N° 12255251 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, 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° 1584-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2019 (folio 76 y 77), se concluyó que “el predio”:
i) se encuentra ubicado en zona de cerro, al Norte de la cooperativa de vivienda Virgen de las Nieves y al Suroeste del asentamiento humano Los Eucaliptos, en el distrito de Santa Anita, provincia y departamento de Lima, formando parte del predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° 12255251 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; **ii)** según el Punto III.3.2 del Plan de saneamiento físico y legal indica que la Zonificación es Protección y Tratamiento Paisajista (PTP); asimismo, se encuentra ocupado por “SEDAPAL” y sobre este se ha edificado el

Reservorio Existente R-6, denominado como Terreno "A", lo cual se verifica en las fotografías adjuntas; **iii)** si bien en el Plan de saneamiento físico y legal no se precisa la existencia de cargas, de la revisión de las bases temáticas que administra esta Superintendencia se ha determinado que no se encuentra inmerso en procesos judiciales ni se observa otras solicitudes en trámite; además, no presenta superposiciones con comunidades campesinas, concesiones mineras, reserva naturales ni patrimonios arqueológicos; **iv)** según el punto III.3.1 y III.3.2 del Plan de saneamiento físico y legal y el Asiento D0002 de la Partida Registral N° 12255251, existe la inscripción de una Cesión en Uso a favor de "SEDAPAL" respecto de 125.00 m²; no obstante, indica que no pretende renovar la misma, en tanto el área de esta se encuentra desplazada y es menor a la del área solicitada en transferencia, por lo que solicita la extinción de esta.

11. Que, mediante Informe Técnico Legal de noviembre de 2019, se evaluó el Título Archivado N° 191651 que presentó "SEDAPAL", determinando que con Resolución N° 151-2012/SBN-DGPE-SDAPE, notificada con fecha 10 de enero del 2013, se aprobó la Cesión en Uso, entre otras, del área de 125,00 m², por un plazo de seis (06) años, la misma que obra inscrita en el Asiento D00002 aclarado mediante Asiento D0003 de la Partida Registral N° 12255251; sin embargo, a pesar del transcurso del plazo de aprobada la Cesión en Uso no existe resolución de extinción que deje sin efecto las obligaciones que mantiene "SEDAPAL". En ese sentido, de acuerdo con el numeral 5. del artículo 109° de "el Reglamento", corresponde extinguir parcialmente la Cesión en Uso por causal de consolidación de dominio, respecto de los 125.00 m² que recaen sobre "el predio".

12. 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 3° del Decreto Legislativo N° 1280, modificado por el Decreto Legislativo N° 1357, el cual dispone: "Declárese de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de 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".

13. Que, 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.

14. Que, el numeral 6.2.4 de la "Directiva N° 004-2015/SBN" establece que esta Subdirección, 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.

15. Que, en virtud a la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde extinguir la cesión en uso a favor de "SEDAPAL" inscrita en el Asiento D00002 de la Partida Registral N° 12255251 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, únicamente respecto del área de 125,00 m²; aprobar la transferencia de "el predio" a favor de SEDAPAL, con la finalidad que se destine al funcionamiento del proyecto denominado: "Reservorio R-6".

16. Que, de la revisión de los documentos técnicos presentados por "SEDAPAL" y teniendo en cuenta que "el predio" se encuentra formando parte de otro predio de mayor extensión, resulta necesario independizar el área de 261,80 m² ubicada en el distrito de Santa Anita, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida Registral N° 12255251 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

17. 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".

18. 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 TULO 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”; Decreto Legislativo n.º 1280, “Decreto Legislativo que aprueba la ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento”, Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado mediante D.S. 004-2019-JUS; Ley n.º 29151, “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; Directiva n.º 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.º 1192”, Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, el Decreto de Urgencia n.º 029-2020, Decreto de Urgencia n.º 053-2020, Decreto Supremo n.º 087-2020, Resolución n.º 0032-2020/SBN y el Informe Técnico Legal n.º 0271-2020/SBN-DGPE-SDDI de 26 de junio de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- EXTINGUIR PARCIALMENTE la CESIÓN EN USO otorgada a favor de “SEDAPAL”, inscrita en el Asiento D00002 de la Partida Registral N° 12255251 del Registro de Predios de Lima, respecto del área de 125,00 m2, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN de un área de **261,80 m²** que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en zona de cerro, al Norte de la cooperativa de vivienda Virgen de las Nieves y al Suroeste del Asentamiento Humano Los Eucaliptos, en el distrito de Santa Anita, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 12255251 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS Matriz N° 41138, conforme a 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 TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO n.º 1192, del área descrita en el Artículo 2°, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, con la finalidad que se destine al Reservoirio de Agua Existente R-6.

Artículo 4°.- La Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 20.1.2.11

VISADO POR

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario