

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0253-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 3 de julio del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 1216-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representado 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 **136,64 m<sup>2</sup>** ubicado en el Parque I, entre la av. La Encalada, Ca. Real y Ca. Mama Oclo, Urb. La Pradera de Santa Anita, Primera Etapa, en el distrito de Santa Anita, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11010312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS N° 141205 (en adelante, “el predio”); y,

### **CONSIDERANDO:**

**1.** Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), 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° 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, “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 “SBN”, 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° 029-2020 ampliado por Decreto de Urgencia N° 053-2020 y Decreto Supremo N° 087-2020, se suspendió desde el 21 de marzo, 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° 0032-2020/SBN del 27 de mayo de 2020, se aprueba - entre otros - que el procedimiento de transferencia predial 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”) 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° 2487-2019-ESPS presentada el 29 de noviembre de 2019 [S.I. N° 38432-2019 (foja 1)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante, “SEDAPAL”), representado por la Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzáles, solicitó la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado 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”) de “el predio”, requerido para el Pozo Existente P-607 correspondiente al proyecto “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema Los Chancas – La Encalada, distritos de Santa Anita y El Agustino” (en adelante “el Proyecto”). Para tal efecto presentó los siguientes documentos: a) Plan de saneamiento físico y legal (fojas 9 al 12); b) Copia simple del Certificado Registral Inmobiliario de la Partida 11010312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX (fojas 13 al 161); c) Copia simple de título archivado N° 83711 del 9 de junio de 1995 (fojas 162 al 170); d) Plano Perimétrico – Ubicación y Memoria descriptiva del área matriz, área a independizar y área remanente (fojas 171 al 184); e) Plano Diagnostico (fojas 186) y, f) Informe de Inspección Técnica y panel fotográfico (foja 187 al 190).

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º 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 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, asimismo, 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 la 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. Por su parte, 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 del 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 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, mediante Oficio N° 4428-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2019 (foja 376 al 377 ), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”) en la Partida Registral N° 11010312 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 “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

**10.** Que, evaluados los aspectos técnicos de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 1510-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre de 2019 (fojas 373 al 375), se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Municipalidad de Santa Anita, en la partida N° 11010312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; ii) en el punto Punto 3, 4 y 6 de “el PSFL” se indica que “el predio” se encuentra inscrito en la Partida Registral. n° 11010312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, señalando como titular registral El Estado, representado por la Municipalidad de Santa Anita, discrepando con lo declarado en el Punto 4.2 de “el PSFL” en el que señala que el área requerida para la construcción del Pozo Existente P-607 es de propiedad de “Promotora VELSOL S.A.”; iii) del Plano Matriz y Remanente presentado por el “administrado” corresponden al área del “Parque I”, el cual no se encuentra independizado del predio matriz de la Urbanización La Pradera de Santa Anita – Primera Etapa; y, iv) No presenta CD conteniendo los archivos digitales.

**11.** Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 023-2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2020 (fojas 376) (en adelante, “el Oficio”), esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” las observaciones referidas en los puntos ii), iii) y iv) del considerando precedente; otorgándosele un plazo de treinta (30) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de su notificación para subsanar la observación advertida bajo apercibimiento de declararse el abandono del procedimiento.

**12.** Que, “el Oficio” fue notificado con fecha 8 de enero del 2020 en el domicilio señalado por “SEDAPAL” en su petitorio, según consta del sello del cargo de notificación, 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”; habiéndose otorgado un plazo de treinta (30) días para que subsane las observaciones, el mismo venció el 19 de febrero del 2020.

**13.** Que, mediante Oficio N° 117-2020-ESPS, presentado el 31 de enero de 2020 [(S.I. N° 02698-2020) foja 378], es decir dentro del plazo otorgado, “SEDAPAL” presenta los siguientes documentos: a) Plano Perimétrico – Ubicación y Memoria descriptiva de independización; y, b) CD con el contenido digital de “el predio”.

**14.** Que, evaluada la nueva documentación técnica presentada por SEDAPAL mediante Informe Preliminar N° 406-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 3 de junio de 2020, se concluyó entre otros, que: i) “SEDAPAL” declara que si bien la Urbanizadora Promotora VELSOL S.A., es el titular del predio matriz, producto de la recepción de obras de habilitación urbana, el área requerida es entregada en calidad de aporte de recreación pública (zona de parque), razón por la cual la condición de propietario recae únicamente en la Municipalidad Distrital de Santa Anita; ii) adjunta Plano perimétrico – ubicación y memoria descriptiva de Independización, acogándose a la Cuarta Disposición Complementaria del Registro d Predios de la SUNARP; y, iii) declara adjuntar CD con el contenido digital de “el predio”; Por lo tanto “SEDAPAL” ha cumplido con levantar las observaciones formuladas, y con ello ha cumplido con presentar los requisitos enumerados en el numeral 5.3 “Directiva N° 004-2015/SBN.

**15.** 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”.

**16.** Que, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, 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, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

**17.** 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.

**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 por 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 la empresa “SEDAPAL”, reasignando su uso, para que sea destinado al Pozo Existente P-607 correspondiente al proyecto “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema Los Chancas – La Encalada, distritos de Santa Anita y El Agustino”.

**20.** 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 136,64 m<sup>2</sup> de la Partida Registral N° 11010312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. Cabe señalar que “SEDAPAL” se acoge a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN.

**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 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 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° 1280, “Decreto Legislativo que aprueba la ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento”; 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, 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”, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 287-2020/SBN-DGPE-SDDI de 30 de junio de 2020.

## **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN** de un área de **136,64 m<sup>2</sup>** ubicado en el Parque I, entre la av. La Encalada, Ca. Real y Ca. Mama Oclo, Urb. La Pradera de Santa Anita, Primera Etapa, en el distrito de Santa Anita, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11010312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS N° 141205, 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 TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área descrita en el artículo 1°, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, reasignándose su uso, para que sea destinado al Pozo Existente P-607 correspondiente al proyecto denominado “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema Los Chancas – La Encalada, distritos de Santa Anita y 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

**VISADO POR**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

**FIRMADO POR**

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario