



RESOLUCIÓN N° 0360-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 751-2019/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 solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto al área de 937,69 m², ubicada en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12175571 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 138029, (en adelante “el predio”); y,

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 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 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 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 Carta N° 1249-2019-ESPS presentada el 1 de agosto de 2019 [(S.I. N° 25575-2019) foja 1], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima, representada por la Jefa de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzáles (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la Independización y la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado por Leyes Especiales de “el predio” requerido para la construcción del Reservorio RAP – 01 (RAP-03) con la finalidad que se destine a la ejecución del proyecto denominado: “Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 219, 366, 367, 389, 390, 391, 392 Y393 – Piedras Gordas, en los Distritos de Puente Piedra y Ancón” (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”). Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: a) Plan de Saneamiento Físico y Legal suscrito por la ingeniero geógrafo Pamela G. Montes Pacifico (fojas 02 al 09); b) Copia simple de la Partida Registral N° 12175571 de la Oficina Registral de Lima y título archivado (fojas 11 al 44); c) Plano Diagnóstico y Plano Perimétrico (foja 45 y 46); d) Memoria Descriptiva (fojas 47 y 48); e) Informe de Inspección Técnica (foja 50); f) Planos de área matriz y remanente; y memorias descriptivas (fojas 52 al 62); g) Fotografías del predio (fojas 64 y 65); y, h) dos (2) CD – Archivo digital (fojas 66 y 67).
- 5.** Que, el artículo 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” en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, contados desde la fecha de presentación de la solicitud.
- 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 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.
- 9.** Que, mediante Oficios N° 2538-2019/SBN-DGPE-SDDI y Oficio N° 2698- 2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 y 19 de agosto de 2019 (fojas 68 y 73) respectivamente, se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”), la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia, 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° 972-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2019 (foja 70); se concluyó que “el predio”: i) Forma parte del área mayor inscrita a favor del Estado en la Partida N° 12175571 del Registro de Predios de La Oficina Registral de Lima; ii) el área de 937,69 m2, es necesaria para la construcción del reservorio RAP-03, el cual forma parte de “el proyecto”, precisando que este no se encuentra en la lista de proyectos de la Quinta Disposición Complementaria de la Ley N° 30025; iii) en el Informe de Inspección Técnica se indica que el terreno se encuentra desocupado; sin embargo revisado las imágenes satelitales del Google Earth del 16 de febrero de 2019 se verifica ocupación parcial sobre el mismo; iv) en la memoria descriptiva de “el predio”, se indica que se encuentra con Zona de Recreación Pública – ZRP; sin embargo, revisado el plano de zonificación aprobado por Ordenanza N° 2103-MML, recae en zona de Otros Usos –OU; v) no se ha indicado que recae sobre la Concesión Minera Cruz del Norte N° 8 – 010258093 (Titulada), cuyo titular es la Compañía Minera SAC; vi) en el Asiento F00001 de la Partida Registral N° 12175571, corre inscrita la administración a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, para que sea destinado a Parque Zonal, en mérito a la Resolución N° 105-2010/SBN-GO-JAD del 6 de julio de 2010, por lo que tiene la naturaleza de un bien de dominio público.
- 11.** Que, mediante Oficio N° 4136-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2019 [(foja 80) (en adelante, “el Oficio”)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” las observaciones advertidas en los puntos ii), iii), iv) y v) del considerando precedente y que se continuará con el procedimiento solicitado, salvo indicación en contrario, para lo cual, de ser el caso, se le otorga un plazo de tres (3) días hábiles contados a partir de la notificación del mismo.
- 12.** Que, “el Oficio” fue notificado con fecha 14 de noviembre del 2019 en el domicilio señalado por “SEDAPAL” en su petitorio, según consta del sello del cargo de notificación que obra a fojas 80, 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”. En consecuencia, habiéndose otorgado el plazo de tres (3) días hábiles, para el pronunciamiento respectivo, el mismo venció el 19 de noviembre de 2019.
- 13.** Que, mediante Carta N° 37-2020-ESPS, presentado el 14 de enero de 2020 [(S.I. N° 01077-2020) foja 81], es decir fuera del plazo otorgado, “SEDAPAL” presenta los siguientes documentos: a) Plan de saneamiento físico y legal (fojas 82 al 85); b) memoria descriptiva (fojas 86 y 87); y, c) Informe de Inspección Técnica (foja 88).
- 14.** Que, si bien es cierto en el Informe Preliminar a foja 70 se identifican las cargas materia de observación conforme se detalla en “el Oficio” y señalándose en éste, que se continuaría con el procedimiento solicitado salvo indicación en contrario, de conformidad con el numeral 5.6 de “la Directiva N° 004-2015/SBN”, también lo es, que la presentación del documento por parte de “SEDAPAL” fuera del plazo otorgado no constituye pronunciamiento que modifique “el Proyecto”, por el contrario, aclara las observaciones advertidas, en el sentido que mediante el Informe Técnico Legal, “SEDAPAL” agregó, en el Plan de saneamiento físico y legal respecto a “el predio” que: a) éste se encuentra inmerso sobre la Concesión Minera denominada “Cruz del Norte N° 8-010258093”, b) “el proyecto” a desarrollarse ha sido declarado de necesidad pública en virtud de lo dispuesto por el numeral 3.1 del artículo 3° del Decreto Supremo N° 1280; c) se encuentra parcialmente ocupado; y, d) le corresponde la Zonificación de “Otros Usos” de conformidad al Plano de Zonificación del distrito de Ancón, aprobado por Ordenanza N° 2103-MML; por lo que esta Subdirección procede a admitirlas.
- 15.** Que, mediante el Informe Preliminar N° 00619-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de julio de 2020 (fojas 90) se concluyó que “SEDAPAL” ha realizado las aclaraciones pertinentes, levantando las observaciones formuladas mediante “el Oficio”, y con ello ha cumplido con presentar los requisitos enumerados en el numeral 5.3 “Directiva N° 004-2015/SBN”.
- 16.** Que, la ejecución del “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 con el Decreto Legislativo N.º 1357, el cual dispone lo siguiente: “Declárese 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”.
- 17.** 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.

18. Que, según lo dispuesto por el numeral 6.2.5 de la “Directiva n° 04-2015/SBN”, la “SDDI” se encuentra facultada a declarar de pleno derecho y por razones de interés público la extinción de afectaciones en uso otorgadas sobre predios involucrados en los proyectos de obras de infraestructura comprendidos en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, conjuntamente con la transferencia.

19. 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”.

20. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde extinguir parcialmente la administración inscrita en el asiento F00001 de la Partida Registral N° 12175571 del Registro de Predios de la Zona Registral N.° IX - Sede Lima, otorgada a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima respecto del área de 937,69 m2 materia de la solicitud quedando subsistente el área remanente y aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, reasignándose su uso para que sea destinado a la construcción del Reservorio RAP-03 correspondiente a “el proyecto”.

21. 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, resulta necesario previamente independizar el área de 937,69 m2 de la Partida Registral N° 12175571 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

22. 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”.

23. 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto de Urgencia N° 029-2020, Decreto de Urgencia N° 053-2020, Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, Resolución N° 0032-2020/SBN y el Informe Técnico Legal N° 416-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 julio de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- EXTINGUIR PARCIALMENTE LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, respecto del área de 937,69 m² ubicada a 94 m. hacia el suroeste de la Asociación Mayor EP Marko Jara Schenone, al final de la Av. Confraternidad, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 12175571 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 138029, quedando subsistente en el área restante.

Artículo 2°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN del predio descrito en el artículo 1° de la presente resolución, 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 DECRETO LEGISLATIVO N° 1192, del área descrita en el artículo primero a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, reasignándole su uso, con la finalidad que lo destine a la construcción del Reservorio Proyecto RAP-03 correspondiente al proyecto denominado “**Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 219, 366, 367, 389, 390, 391, 392 Y 393 – Piedras Gordas, en los Distritos de Puente Piedra y Ancón**”

Artículo 4°.- La Oficina Registral de Puno 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.-

P.O.I. 20.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N° 30047, Ley N° 30230, Decreto Legislativo N° 1358 y Decreto Legislativo N° 1439.

² Se sistematizaron las siguientes normas: Decreto Legislativo N° 1210, Decreto Legislativo N° 1330 y Decreto Legislativo N° 1366.

³ señala que de no existir pronunciamiento orientado a la modificación del proyecto en el plazo indicado, es decir, en plazo máximo de tres días hábiles, se procede a la inscripción o transferencia del predio a su favor.