

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0386-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente n.° 028-2020/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, 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** del predio de 1 520,59 m², ubicado en el lote 2, manzana 140C, Quinta Etapa Sector Vallecito Alto, Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.° P03214928 del Registro de Predios de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, anotado con CUS n.° 142247 (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^[1] (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 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 Carta n.º 005-2020-ESPS presentada el 08 de enero de 2020 [S.I. n.º 00625-2020 (foja 01)], 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 Gonzales, solicitó la transferencia del inmueble de propiedad del Estado por Leyes Especiales de “el predio”, requerido para el “Reservorio R-13” correspondiente al proyecto **“Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema Vallecito Bajo – Sector 309, distrito de Villa María del Triunfo – Provincia de Lima – Departamento de Lima”**, en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 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.º 011-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO del Decreto Legislativo n.º 1192”^[2]). Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: **a)** Plan de Saneamiento Físico y Legal de “el predio” (fojas 02 al 07); **b)** Partida Registral n.º P03214928 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima (fojas 08 al 11); **c)** Título archivado n.º 2010-00346111 del 12 de setiembre de 2018 (fojas 12 al 24); **d)** Plano perimétrico – ubicación y Memoria Descriptiva del área materia de transferencia (fojas 25 al 32); **e)** Informe de inspección Técnica de fecha diciembre de 2019 (foja 33 al 35); **f)** CD, el cual contiene la información digital (foja 36).

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del TUO del Decreto Legislativo n.º 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.

6. Que, por su parte, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la 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”, aprobada mediante Resolución n.º 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante, “Directiva n.º 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 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.

9. Que, mediante Oficio n.° 106-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2020 (foja 38), 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.° P03214928 del Registro de Predios 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.° 194-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2020 (fojas 39 al 41), se determinó que “el predio”: **i)** Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, en la Partida Registral P03214928 del Registro de Predios de Lima; **ii)** No se advierten procesos judiciales, ni solicitudes en trámite sobre el ámbito del mismo; **iv)** No presenta superposición con concesiones mineras, predios rurales, reservas naturales u otros; **v)** Revisado el punto III.3.2 del Plan de Saneamiento Físico y Legal, se advirtió lo siguiente: **a)** El Asiento 00004 de la Partida P03214928, se encuentra inscrita la afectación en uso a favor de SEDAPAL, por un plazo indeterminado, con el objetivo que lo destine al desarrollo específico de sus funciones: “Reservorio de agua”, por lo que solicita la extinción total de la afectación en uso, respecto al área inscrita de 1 508,54 m²; **b)** Se advierte la existencia de un error matemático en el cálculo del área inscrita (1 508,54 m²) y por ende en sus medidas perimétricas; por lo que solicita la rectificación de áreas, habiendo determinado que el área correcta es de 1 520,59 m²; **c)** “El predio” no cuenta con ocupantes, posesionarios ni edificaciones; sin embargo, en el Informe de Inspección Técnica de fecha diciembre 2019, se indica que “el predio” se encuentra ocupado, en posesión de SEDAPAL y edificado, con la estructura del Reservorio R-13, lo cual se visualiza en la fotografía adjunta, tal discrepancia en el Plan de Saneamiento Físico y Legal.

11. Que, con Oficio n.° 01323-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2020 [(en adelante “el Oficio”) foja 42], se comunicó a “SEDAPAL” la observación descrita en el ítem **c)** del punto **v)** del considerando precedente de la presente resolución, a fin que ésta sea aclarada y/o subsanada, otorgándole para ello el plazo de treinta (30) días hábiles, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, aprobado por el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS.

12. Que, mediante Carta n.º 970-2020-ESPS presentada el 21 de julio de 2020 [S.I. n.º 10336-2020 (foja 43)] dentro del plazo otorgado, “SEDAPAL” remite un (01) juego del Plan de saneamiento físico y legal de “el predio” (fojas 44 al 49).

13. Que, mediante el Informe Preliminar n.º 00714-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2020 (foja 50), se evaluó la documentación presentada, y se determinó que en el Punto III. 3.2 del Plan de Saneamiento Físico y Legal corregido, “el administrado”, indica que “el predio” se encuentra ocupado y con existencia de edificaciones en posesión de SEDAPAL, siendo concordante con lo indicado en su Informe de Inspección Técnica presentada anteriormente mediante la S.I. n.º 00625-2020; en tal sentido, subsana la observación advertida.

14. 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 98) de la Quinta Disposición Complementaria de la Ley n.º 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.º 30025”).

15. Que, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41º del “TUO del Decreto Legislativo n.º 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.

16. Que, de otro lado el numeral 6.2.4. de la “Directiva n.º 004-2015/SBN” establece que en 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.

17. Que, el numeral 6.2.5 de la “Directiva n.º 004-2015/SBN” establece que 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 la Ley, conjuntamente con la respectiva transferencia.

18. Que, el numeral 6.2.6 de la “Directiva n.º 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 los dispuesto en el numeral 41.1 del artículo 41º del “TUO del Decreto Legislativo n.º 1192”.

19. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, y teniendo en cuenta que “SEDAPAL” requiere la extinción de la afectación en uso que pesa sobre “el predio”, corresponde extinguir la afectación en uso otorgada a favor de “SEDAPAL”, la cual se encuentra inscrita en el Asiento 00004 de la Partida Registral n.º P03214928 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima.

19. Que, por su parte, de la revisión de los documentos técnicos presentados por “SEDAPAL”, se ha determinado un error matemático en el cálculo del área inscrita de 1 508,54 m² que corresponden a “el predio”, así como en sus medidas perimétricas, siendo el área correcta de 1 520,59 m²; por tanto, resulta necesario realizar la rectificación del área inscrita en la Partida Registral n.º P03214928 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima.

20. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de la empresa “SEDAPAL”, reasignándose su uso, para que sea destinado al “Reservorio R-13” correspondiente al proyecto “**Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema Vallecito Bajo – Sector 309, distrito de Villa María del Triunfo – Provincia de Lima – Departamento de Lima**”.

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 41º del “TUO del Decreto Legislativo n.º 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.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”; 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”, la Quinta Disposición Complementaria Final y las Disposiciones Complementarias Modificatorias de la Ley n.º 30025, 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 0440-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- EXTINGUIR LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL** respecto del predio de 1 508,54 m², ubicado en el lote 2, manzana 140C, Quinta Etapa Sector Vallecito Alto, Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.º P03214928 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 142247.

Artículo 2º.- RECTIFICAR el área inscrita en la Partida Registral n.º P03214928 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, de 1 508,54 m² a 1 520,59 m², según 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.º 1192, del predio de 1 520,59 m², ubicado en el lote 2, manzana 140C, Quinta Etapa Sector Vallecito Alto, Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.º P03214928 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, reasignándose su uso, con la finalidad que sea destinado al “Reservorio R-13” correspondiente al proyecto **“Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema Vallecito Bajo – Sector 309, distrito de Villa María del Triunfo – Provincia de Lima – Departamento de Lima”**.

Artículo 4°.- La Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral n.º 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

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

2 Se sistematizaron las siguientes normas: Decreto Legislativo n.º 1210, Decreto Legislativo n.º 1330 y Decreto Legislativo n.º 1366.