

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0389-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente n.° 1162-2019/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, 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 957,59 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la ladera este del Cerro Puquio, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.° 11752413 del Registro de Predios de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, anotado con CUS n.° 140820 (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 2373-2019-ESPS presentada el 12 de noviembre de 2019 [S.I. n.º 36569-2019 (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 la construcción del “Reservorio RRP-02 (Área 1)” del proyecto denominado **“Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de Los Sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 307, 319, 324 y 301 Nueva Rinconada – Distritos de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador – Etapa 2”**, en mérito al Texto Unico 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)** CD, el cual contiene la información técnica de “el predio” (foja 02); **b)** Plan de Saneamiento Físico y Legal de “el predio” (fojas 03 al 08); **c)** Partida Registral n.º 11752413 (fojas 09 al 19); **d)** Título archivado n.º 35595 del 13 de enero de 2011 (fojas 20 al 29); **e)** Plano Diagnostico, Plano de independización – ubicación y memoria Descriptiva del área a independizar, área matriz y área remanente (fojas 30 al 38); **f)** Informe de inspección Técnica de fecha 089 de agosto de 2019 (foja 39); **g)** Panel Fotográfico (foja 40).

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.º 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.º 4202-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2019 (foja 44), 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.º 11752413 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del “Decreto Legislativo n.º 1192”.

10. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar n.º 1455-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019 (fojas 48 y 49), se determinó que “el predio”: **i)** Forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral n.º 11752413 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (CUS matriz n.º 39732); **ii)** Se encuentra dentro del distrito de San Juan de Miraflores; sin embargo, el administrado, consigna en el PSFL y la Memoria descriptiva, el distrito de Villa María del Triunfo, y en el plano perimétrico indica los distritos de Villa María del Triunfo y San Juan de Miraflores; **iii)** No se observa otras solicitudes en trámite, ni procesos judiciales en el ámbito de “el predio”; **iv)** No presenta superposiciones con concesiones mineras, reservas naturales o patrimonios arqueológicos; **vi)** Según imagen de Google Earth de fecha diciembre del 2018, “el predio” se superpone parcialmente con acceso vehicular y viviendas del terreno eriazado ubicado en la Ladera del cerro Puquio, La Rinconada de Pamplona Alta.

11. Que, con Oficio n.º 01322-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2020 [(en adelante “el Oficio”) fojas 50], se comunicó a “SEDAPAL” la observación descrita en el ítem **vi)** 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 202º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, aprobado por el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS.

12. Que, mediante Carta n.º 994-2020-ESPS presentada el 23 de julio de 2020 [S.I. n.º 10473-2020 (fojas 51 al 54)] dentro del plazo otorgado, “SEDAPAL” aclara que “el predio” no se superpone parcialmente sobre acceso vehicular y viviendas, para lo cual remite lo siguiente: **a)** Informe de Inspección Técnica de fecha 16 de julio de 2020 y **b)** Panel fotográfico de “el predio”.

13. Que, mediante el Informe Preliminar n.º 00685-2020/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto de 2020 (fojas 55 y 56), se evaluó la documentación presentada, y se determinó que en la carta presentada declara que de la nueva inspección de campo realizada el 16 de julio de 2020, se constató que “el predio” se encuentra desocupado y no se superpone parcialmente con acceso vehicular y viviendas, presentando además un Informe de Inspección Técnica firmado por el Geo. José Luis Terrones Mucha (CGP n.º 205) y registro fotográfico correspondiente a la inspección de campo; por lo tanto, presentó la documentación y aclaración necesaria que ha permitido la subsanación de la observación.

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 106) 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 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.

16. Que, de otro lado el numeral 6.2.4. de la “Directiva n.° 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, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de la empresa “SEDAPAL”, para que sea destinado al “Reservorio RRP-02 (Área 1)” del proyecto denominado **“Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de Los Sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 307, 319, 324 y 301 Nueva Rinconada – 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 957,59 m² de la Partida Registral n.° 11752413 del Registro de Predios de la Zona Registral n.° IX – Sede 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”; Decreto Legislativo n.° 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.° 27444, “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado mediante D.S. 004-2019-JUS; 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”, la Quinta Disposición Complementaria Final y las Disposiciones Complementarias Modificatorias de la Ley n.° 30025, Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, el Decreto de Urgencia n.° 029-2020, Decreto de Urgencia n.° 053-2020, Decreto Supremo n.° 087-2020, Resolución n.° 0032-2020/SBN y el Informe Técnico Legal n.° 0439-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN de un área de 957,59 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la ladera este del Cerro Puquio, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.° 11752413 del Registro de Predios de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, anotado con CUS n.° 140820, 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.º 1192, del área descrita en el artículo primero a favor del SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL, con la finalidad que lo destine a la construcción del “Reservorio RRP-02 (Área 1)” del proyecto denominado “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de Los Sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 307, 319, 324 y 301 Nueva Rinconada – 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.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.