

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0471-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 205-2020/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, Edith Fany Tomás Gonzáles, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** de un área de 279,45 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P01308457 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS N° 142606 (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 47° y 48° 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 prorrogándose 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° 344-2020-ESPS presentada el 21 de febrero de 2020 [S.I. N° 04848-2020 (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 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 un área de 60,8 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima (en adelante "área inicial"), con la finalidad que se destine a la ejecución del proyecto denominado "Reservorio Elevado R-1" (en adelante "el Proyecto"). Para tal efecto presentó los siguientes documentos: a) Plan de saneamiento físico y legal (fojas 2 al 7); b) Copia simple de la Partida N° P01308457 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX (fojas 9 al 41); c) Copia simple de título archivado N° 2002-1015071 (fojas 43 al 50); d) Memoria Descriptiva y Plano perimétrico y de ubicación del área a independizar (fojas 52 al 56); y, e) Informe de Inspección Técnica (foja 58 y 59).

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° 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° 605-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2020 (foja 62), 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° P0138457 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 presentado por "SEDAPAL", mediante el Informe Preliminar N° 587-2020/SBN-DGPE-SDDI del 8 de julio de 2020 (fojas 65 al 67), se concluye respecto del "área inicial", entre otros, lo siguiente: i) no se puede determinar el área a solicitar en transferencia debido a que en la solicitud, plan de saneamiento y memoria descriptiva señala que el área es de 60.88 m², sin embargo en el plano de independización y en el Informe de Inspección Técnica y desarrollo de datos técnicos se indica que el área es de 279,45 m²; ii) no se puede determinar la ubicación de debido a que en el plan de saneamiento se indica que se ubica sobre el Parque José Santos Chocano sin embargo de la revisión del título archivado N° 2002-01015071 éste se ubicaría en el área destinada a Complejo Deportivo; y, iii) al representar las coordenadas consignadas en Datúm PSAD56, se observa que la del Vértice A, se encuentra desplazado una distancia de 860.20m aproximados.

11. Que, en relación a lo expuesto, mediante el Oficio N° 1692-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2020 [en adelante, "el Oficio" (foja 68)], esta Subdirección comunicó a "SEDAPAL" que evalúe e indique en el Plan de Saneamiento Físico Legal el área a solicitar y la ubicación correcta, asimismo de remitir nueva documentación técnica, la misma deberá estar firmada por verificador catastral, y se debe remitir en un único archivo de formato ZIP, ingresado a través de la Mesa de Partes Virtual de la SBN, el formato vectorial (SHP o DWG) de los planos perimétricos y ubicación de las áreas involucradas (área en transferencia), otorgándosele para tal efecto el plazo de treinta (30) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del mismo, bajo apercibimiento de declararse el abandono del procedimiento, de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, "T.U.O de la Ley N° 27444").

12. Que, "el Oficio" fue notificado el 07 de agosto 2020 a través de la mesa de partes de "SEDAPAL", conforme consta en el cargo de recepción (foja 68); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 21.1 del artículo 21° del "T.U.O. de la Ley N° 27444"; habiendo el plazo otorgado de treinta (30) días hábiles vencido el 18 de septiembre de 2020.

13. Que, mediante la Carta N° 1106-2020-ESPS presentada el 13 de agosto de 2020 [S.I. N° 12188-2020 (foja 69)], "SEDAPAL", antes del vencimiento del plazo señalado en el considerando que antecede, con la finalidad de subsanar las observaciones formuladas mediante "el Oficio", solicita la transferencia de "el predio" y presenta la documentación siguiente: a) Informe de Inspección Técnica (foja 70); b) Memoria Descriptiva y Plano perimétrico y de ubicación del área a independizar (fojas 71 y 72); y, c) Plan de saneamiento físico y legal (fojas 73 al 75).

14. Que, evaluados los aspectos técnicos de los documentos presentados por "SEDAPAL", mediante el Informe Preliminar N° 784-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2020 (fojas 76 y 77), se concluyó sobre "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito en la Partida Registral N° P01308457 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS N° 142606; ii) se ubica en el Parque José Santos Chocano (área destinada a Complejo Deportivo), entre la Calle Mirtos y Jirón los Cipreses en la Urbanización Repartición, por lo que constituye un bien de dominio público; iii) se encuentra ocupado por SEDAPAL; y, iv) las coordenadas indicadas en el cuadro de datos técnicos del plano y de la memoria, no se encuentran ordenadas en función a la secuencia de los vértices.

15. Que, en virtud de lo expuesto, mediante el Informe Técnico Legal N° 541-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (fojas 81 y 82), se concluyó que “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° P01308457 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, no presenta cargas y gravámenes, y, a pesar de que las coordenadas indicadas en el cuadro de datos técnicos del plano y de la memoria no se encuentran ordenadas en función a la secuencia de los vértices, la misma no constituye un requisito de forma, de acuerdo a lo señalado en la “Directiva N° 004-2015/SBN”; en ese sentido, se tiene por levantadas las observaciones formuladas mediante “el Oficio, y se han presentado los requisitos señalados en el numeral 5.3 de la “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.° 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, 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”.

18. 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.

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 por el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

20. Que, en virtud de lo expuesto, al contar esta Superintendencia 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, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, reasignándose su uso, para que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado: “Reservorio Elevado R-1”.

21. 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 independizarlo previamente de la partida N° P01308457 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede 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 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

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: L107511773

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, 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, 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° 541-2020/SBN-DGPE-SDDI de 31 de agosto de 2020

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN, de un área 279,45 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P01308457 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS N° 142606, 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**, para que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado “**Reservorio Elevado R-1**”.

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