

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1135-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 830-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, 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** del área de 134,53 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Asentamiento Humano Nueva Luz, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal en la Partida Registral N° P02123788 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 136936; 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 el "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 (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante el "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 Carta N°-2019-ESPS presentada el 16 de agosto de 2019 [(S.I. N° 27333-2019) fojas 1], el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** (en adelante "SEDAPAL"), representado por la Jefa de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres Edith Fany Tomas Gonzales, solicitó la independización y transferencia de "el predio" en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencias 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 el "TUO del Decreto Legislativo N° 1192"), con la finalidad de ser destinados a la ejecución del proyecto denominado: "**Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para Nuevas Habilitaciones en el Valle Amauta 3, Distrito de**



Ate – Lima” (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Plan de saneamiento físico y legal (fojas 6 a 13); **b)** copia simple de Partida Registral N° P02123788 (fojas 17 a 23); **c)** Plano perimétrico – Matriz N° 189-ESPS-2019, Plano perimétrico – Independización N° 188-ESPS-2019, Plano perimétrico – Remanente N° 190-ESPS-2019 y sus memorias descriptivas (fojas 29 a 47); **d)** Informe de inspección técnica (fojas 49); **e)** fotografías (fojas 51); y, **f)** CD (fojas 53).

4. Que, en este orden de ideas, el procedimiento administrativo regulado en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192” constituye un procedimiento automático, en el que ha de verificarse que el proyecto en el que se sustenta el pedido de transferencia del predio estatal, sea de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, el cual ha sido desarrollado en la Directiva N° 004-2015/SBN, denominada “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”).

5. Que, el numeral 6.2) de la “Directiva N° 004-2015/SBN” 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.

6. 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.

7. 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 para 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.

8. Que, de otro lado, es oportuno acotar que la Décimo Novena Disposición Complementaria Final del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192” dispone que la solicitud de transferencia de propiedad es realizada por la empresa prestadora de servicios de saneamiento públicas de accionariado estatal o municipal, respecto de aquellos predios y/o infraestructuras que forman parte de los servicios de saneamiento, cuya gestión y prestación han sido declarados de necesidad pública e interés nacional por el Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento (en adelante “Decreto Legislativo N° 1280”), siempre que se encuentren en administración y/u operación por dichas empresas para la prestación de los servicios de saneamiento.

9. Que, al respecto, se ha declarado 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, de conformidad con el numeral 3.1) del artículo 3° del “Decreto Legislativo N° 1280”. En consecuencia, se concluye que “el proyecto” a ejecutarse es considerado como de necesidad pública e interés nacional.

10. Que, mediante Oficio N° 2764-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2019 (fojas 54), se 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° P02123788 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, en atención al numeral 41.2) del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.



RESOLUCIÓN N° 1135-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", el Plan de saneamiento físico legal e inspección técnica, mediante Informe Preliminar N° 1056-2019/SBN-DGPE-SDDI se concluyó, respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el Asentamiento Humano Nueva Luz, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal en la Partida Registral N° P02123788 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** se trata de un área destinada a vías en un proceso de formalización, constituyendo un bien de dominio público; **iii)** se solicita para ser destinado al Reservorio Apoyado RA-II que forma parte de "el proyecto"; **iv)** está ocupado por un reservorio de agua de "SEDAPAL"; **v)** no existen procesos judiciales, superposiciones con zonas arqueológicas, ni duplicidades registrales; asimismo, se encuentra en Zonificación de Protección y Tratamiento Paisajístico (PTP); **vi)** en la solicitud se hace referencia a la Partida Registral N° P02123788; sin embargo, en el Plan de saneamiento físico y legal se hace referencia a la Partida Registral N° P02123788; **vii)** solicita una "extinción de la afectación en uso", situación que se considera como un error material, por no corresponder al procedimiento; y, **viii)** la documentación técnica del área remanente no considera las independizaciones realizadas sobre la matriz y al tratarse de área de vías, correspondería que se invoque la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la "SUNARP".

12. Que, mediante Oficio N° 3199-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2019 (fojas 60), en adelante "el Oficio", se comunicó a "SEDAPAL" sobre las observaciones advertida en los numerales vi), vii) y viii) del considerando precedente; otorgándole un plazo de treinta (30) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de su notificación, para que realice las aclaraciones correspondientes, bajo apercibimiento de declararse el abandono del procedimiento de conformidad con el artículo 200¹ del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la Ley N° 27444").

13. Que, mediante Carta N° 1918-2019-ESPS presentada el 14 de octubre de 2019 [(S.I. N° 33709-2019) fojas 61] "SEDAPAL" aclara la siguiente información: **i)** el predio matriz se encuentra inscrito en la Partida Registral N° P2123788; **ii)** no corresponde la extinción de la afectación en uso del predio requerida en el Plan de saneamiento físico y legal; y, **iii)** se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la "SUNARP" respecto de la documentación técnica del área remanente. En consecuencia, realizadas las aclaraciones correspondientes, "SEDAPAL" cumplió con subsanar las observaciones notificadas.

14. 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 o dominio privado para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, según el

¹ TUO de la Ley N° 27444

"Artículo 200.- Abandono en los procedimientos iniciados a solicitud del administrado

En los procedimientos iniciados a solicitud de parte, cuando el administrado incumpla algún trámite que le hubiera sido requerido que produzca su paralización por treinta días, la autoridad de oficio o a solicitud del administrado declarará el abandono del procedimiento. Dicha resolución deberá ser notificada y contra ella procederán los recursos administrativos pertinentes."

numeral 41.1) del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192". Consecuentemente, corresponde aprobar la transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL", reasignándose su uso, para que ser destinado a la ejecución del proyecto denominado: **"Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para Nuevas Habilitaciones en el Valle Amauta 3, Distrito de Ate – Lima"**.

15. Que, por otro lado, toda vez que se ha determinado que "el predio" forma parte de un área de mayor extensión, resulta necesario independizarlo de la Partida Registral N° P02123788 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

16. 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".

17. 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 Soles) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el "TUO del Decreto Legislativo N° 1192", la "Directiva N° 004-2015/SBN", el "Decreto Legislativo N° 1280", el "TUO de la Ley N° 29151", el "ROF de la SBN", la Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 1320-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2019;

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN del área de 134,53 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Asentamiento Humano Nueva Luz, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal en la Partida Registral N° P02123788 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima con CUS N° 136936, 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 TUO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192 del predio descrito en el artículo 1° de la presente resolución, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, con la finalidad que se destine a la ejecución del proyecto denominado: **"Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para Nuevas Habilitaciones en el Valle Amauta 3, Distrito de Ate – Lima"**.

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



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES