



RESOLUCIÓN N° 1138-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 834-2019/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 182,87 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Asentamiento Humano Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay, Sector Rinconada Alta Mz. T11 Lote 8, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado – Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, en la Partida Registral N° P03296563 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 136174; 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° 1387-2019-ESPS presentada el 14 de agosto de 2019 [(S.I. N° 27093-2019) fojas 1], aclarada con Carta N° 2072-2019-ESPS presentada el 17 de octubre de 2019 [(S.I. N° 34067-2019) fojas 39], 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 Tomás Gonzales, solicitó la 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 de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de la Quebrada de Manchay 3ra. Etapa - distrito de Pachacamac"** (en adelante "el proyecto"). Para tal efecto presentó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Plan de saneamiento físico y legal (fojas 2 a 5); **b)** Copia simple de Partida Registral N° P03296563 (fojas 6 a 10); **c)** Informe de inspección técnica (fojas 12); **d)** Plan Diagnóstico (fojas 13); **e)** Plano de ubicación y perimétrico – Área a independizar N° PI-01, Plano perimétrico – Remanente N° PR-01, Plano perimétrico – Matriz N° PM-01 y sus respectivas memorias descriptivas (fojas 13 a 30); y, **f)** CD (fojas 31).

4. Que, 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, en el presente caso se ha verificado que la ejecución de "el proyecto" ha sido declarado de necesidad pública, de interés nacional y de gran envergadura en virtud del **numeral N° 79)** de la Quinta Disposición Complementaria de la Ley N° 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.

9. Que, mediante Oficio N° 2718-2019/SBN-DGPE-SDDI de 20 de agosto de 2019 (fojas 32), 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° P03296563 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".

10. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", el Plan de saneamiento físico y legal e inspección técnica, mediante Informe Preliminar N° 1051-2019/SBN-DGPE-SDDI, se concluyó respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Asentamiento Humano Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay, Sector Rinconada Alta Mz. T11 Lote 8, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, Inscrito a favor del Estado – Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, en la Partida Registral N° P03296563 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** en el proceso de formalización fue destinado a uso de área





RESOLUCIÓN N° 1138-2019/SBN-DGPE-SDDI

verde, constituyendo por lo tanto predio de dominio público; iii) se solicita para ser destinado al Reservorio Proyectado RP-21 que forma parte de "el proyecto"; iv) se encuentra en ámbito superpuesto con la delimitación de la Comunidad Campesina "Collanac – Sector A", situación que no se indica en el Plan de saneamiento físico y legal; v) en el Plan de Saneamiento Físico y Legal se indica que no obran cargas o gravámenes; sin embargo, en el Asiento 00002 de la Partida Registral N° P03296563, consta la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac, sobre la totalidad del área inscrita, a fin que lo destine al desarrollo de sus funciones, acto que se encuentra vigente; vi) según el Plan de saneamiento físico y legal, no tiene edificaciones y se encuentra en posesión y ocupación de "SEDAPAL"; sin embargo, el Informe de inspección técnica indica que se encuentra sin ocupación; vii) según los planos de zonificación expuestos por el Instituto Metropolitano de Lima (IMP), se encuentra en un ámbito de zonificación de Protección de Tratamiento Paisajístico – PTP, hecho que también señala el Plan de saneamiento físico y legal; sin embargo, el Informe de Inspección técnica señala una zonificación Residencial de densidad media (RDM); viii) se presenta un CD con información digital de los planos en archivo PDF y no en formato SHAPE o DWG, lo que permita una incorporación rápida y precisa del polígono; y, ix) en el segundo párrafo de la solicitud (Carta N° 1367-2019-ESPS) hace referencia a un pedido de servidumbre de paso y de tránsito, lo que difiere de la sumilla y del Plan de saneamiento físico y legal.

11. Que, mediante Oficio N° 3183-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2019 (fojas 38), se comunicó a "SEDAPAL" las observaciones referidas en los puntos del **v)** al **ix)** del considerando precedente; otorgándosele un plazo de treinta (30) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de su notificación para subsanar la observación advertida bajo apercibimiento de declararse el abandono del procedimiento¹.

12. Que, mediante Carta N° 2072-2019-ESPS presentada el 17 de octubre de 2019 [(S.I. N° 34067-2019) fojas 39] "SEDAPAL" informa que su solicitud es de transferencia y que según el Plano de Trazado y Lotización N° 389-COFOPRI-2011-OZLC del 02 de junio de 2011, inscrito en el Asiento 00001 de la Partida Registral N° P3296563 y el Plano Diagnóstico, "el predio" no se encuentra sobre ámbito de la Comunidad Campesina de Collanac; asimismo, presenta la siguiente documentación: **a)** Plan de saneamiento físico y legal (fojas 41 a 45); **b)** copia simple de Partida Registral N° P03296563 (fojas 46 a 48); **c)** Informe de inspección técnica (fojas 50); **d)** Plano Diagnóstico N° PD-01 (fojas 51); **e)** Plano de ubicación y perimétrico – Área a independizar N° PI-01, Plano perimétrico – Remanente N° PR-01, Plano perimétrico – Matriz N° PM-01 y sus respectivas memorias descriptivas (fojas 53 a 78); y, **f)** CD (fojas 79).

13. Que, evaluada la nueva documentación técnica presentada por "SEDAPAL", mediante Informe Preliminar N° 1361-2019/SBN-DGPE-SDDI, se concluyó respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** según Carta N° 2072-2019-ESPS, "SEDAPAL" declara que no se superpone con la Comunidad Campesina Collanac; **ii)** se declara la **afectación en uso**

¹ **Artículo 202.- 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."

otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac, que consta en el Asiento 00002 de la Partida P03296563; **iii)** según el Plan de saneamiento físico y legal modificado, no se identifica ocupación, edificación o poseionario; **iv)** se confirma una Zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), de acuerdo a Ordenanza 620-MML; y, **v)** se adjunta CD conteniendo los archivos digitales de la documentación técnica; además, presenta un nuevo juego de documentación técnica impresa. En consecuencia se tienen por subsanas las observaciones advertidas.

14. Que, en relación a la afectación en uso descrita en el punto ii) del considerando precedente, el numeral 6.2.5) del artículo 6.2 de la "Directiva N° 004-2015/SBN" dispone que esta Subdirección se encuentra facultada a declarar de pleno derecho y por razones de interés público la extinción de afectaciones en uso, conjuntamente con la respectiva transferencia; en ese sentido, a fin de proceder con la transferencia solicitada, corresponde previamente extinguir parcialmente la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac que recae sobre "el predio".

15. Que, 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° P03296563 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

16. 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 para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, según el 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", reasignando su uso para que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado: "**Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de la Quebrada de Manchay 3ra. Etapa - distrito de Pachacamac**".

17. 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".

18. 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", la Quinta Disposición Complementaria Final y las Disposiciones Complementarias Modificadorias Ley N° 30025, 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° 1372-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2019;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- EXTINGUIR PARCIALMENTE LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac, respecto del área de 182,87 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Asentamiento Humano Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay, Sector Rinconada Alta Mz. T11 Lote 8, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P03296563 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, conforme la documentación técnica brindada por el titular del proyecto.

Artículo 2°.- DISPONER la **INDEPENDIZACIÓN** del área descrita en el artículo 1° según la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°1138-2019/SBN-DGPE-SDDI



Artículo 3°.- Aprobar la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TÚO 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 de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de la Quebrada de Manchay 3ra. Etapa - distrito de Pachacamac”**.

Artículo 4°.- 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES