



RESOLUCIÓN N° 1176-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 825-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres Edith Fany Tomás Gonzales, 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 91.70 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez – Parcela “B” parcela Villa Poeta II, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03093233 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 138083; 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-VIVIENDA¹ (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.

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

3. Que, mediante Carta N° 1375-2019-ESPS presentada el 14 de agosto de 2019 [(S.I. N° 27100-2019) (foja 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 Tomás Gonzales, solicitó la independización y transferencia de “el predio” en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192², Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta 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 destinado a la construcción de la “Cisterna Kuwait”, que forma parte del proyecto denominado: “**Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para el Esquema José Gálvez – Sector 315, distrito de Villa María del Triunfo**” (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Plan de saneamiento físico y legal (fojas 02 a 05); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, el 23 de mayo de 2019 (fojas 06 a 07); **c)** copia simple de la partida registral N° P03093233 del Registro de Predios de Lima (fojas 09 a 126); **d)** copia literal del predio (fojas 131-135) ; **e)** memoria descriptiva, plano perimétrico y ubicación (fojas 133 a 139); **f)** informe de inspección técnica del 02 de agosto de 2019 (141); y, **g)** archivo digital (foja 146).



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 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.

6. 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.



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° 97)** 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° 2694-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2019 (fojas 147), se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en

² Se sistematizaron las siguientes normas: Decreto Legislativo N° 1210, Decreto Legislativo N° 1330 y Decreto Legislativo N° 1366.



RESOLUCIÓN N° 1176-2019/SBN-DGPE-SDDI

adelante "SUNARP"), la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL", en la Partida Registral N° P03093233 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". Cabe señalar, que la anotación preventiva ha sido inscrita en el asiento 0174 de la referida partida registral (fojas 150).

10. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", el Plan de saneamiento físico y legal e inspección técnica, mediante el Informe Preliminar N° 1249-2019/SBN-DGPE-SDDI 23 de octubre de 2019 (fojas 152 a 154) se determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte de la propiedad inscrita a favor del Estado representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en la Partida Registral N° P03093233 de la Oficina Registral de Lima; **ii)** Se encuentra en el área de circulación (pasaje M. Quimper); **iii)** no presenta zonificación por encontrarse en área de vía lo que se corroboró en el plano de zonificación del Distrito de Villa María del Triunfo aprobado, según Ordenanza Municipal N° 1084-MML del 17 de octubre de 2007; **iv)** No presenta el plano de área remanente, indicando que no se factible determinar este, por lo que se acoge a la cuarta disposición complementaria y final del Reglamento de Predios de la SUNARP.

11. Que, mediante Oficio N° 4124-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2019 (fojas 157) se comunicó a "SEDAPAL" la observación referida al numeral **iv)** del considerando precedente, por lo que, en aplicación del numeral 5.6³ de la "Directiva N° 004-2015/SBN", se le otorgó un plazo de tres (3) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de su notificación para que se pronuncie al respecto y/o modifique su solicitud, bajo apercibimiento de procederse a la inscripción o transferencia del predio a su favor.

12. Que, de acuerdo a lo expuesto en el anterior considerando, siendo que "SEDAPAL" ha sido debidamente notificado con las observaciones realizadas, las cuales no han sido subsanadas en el plazo otorgado; y en aplicación de lo regulado en el numeral 5.6 de la "Directiva N° 004-2015/SBN", corresponde continuar con el presente procedimiento.

13. 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 numeral 41.1) del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

³ 5.6 En el supuesto que la SDDI identifique una carga que no fue detectada por el titular del proyecto, dicha situación se le notificará, a fin que, en el plazo máximo de tres (3) días hábiles, se pronuncie sobre el mismo y si variará o no su solicitud. De no existir pronunciamiento orientado a la modificación del proyecto en el plazo indicado, se procede a la inscripción o transferencia del predio a su favor. La modificación de la solicitud, implicará un nuevo cómputo del plazo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 de la ley.



Consecuentemente, corresponde aprobar la transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL" para que sea destinado a la construcción la "Cisterna Kuwait", que forma parte del proyecto denominado: "Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para el Esquema José Gálvez – Sector 315, distrito de Villa María del Triunfo"

14. 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° P03093233 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

15. 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".

16. 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° 1394-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2019;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN del área de 91.70 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez – Parcela "B" parcela Villa Poeta II, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03093233 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 138083, 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 sea destinado a la construcción la "Cisterna Kuwait" que forma parte del proyecto denominado: : "Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para el Esquema José Gálvez – Sector 315, distrito de Villa María del Triunfo".

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 (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES