



RESOLUCIÓN N° 1248-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 629-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **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 306,77 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Asentamiento Humano Proyecto Integral Pucusana Mz H Lote 16, Sector Grano de Oro, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, en la Partida Registral N° P03228715 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 137608; 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.

3. Que, mediante Carta N° 962-2019-ESPS presentada el 26 de junio de 2019 [(S.I. N° 21110-2019) fojas 1], la empresa **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



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

Gonzales, solicitó inicialmente la independización y transferencia de un área de 306,78 m² en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 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° 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 el Esquema Pucusana**" (en adelante "el proyecto"). Para tal efecto presentó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Plan de Saneamiento físico y legal de junio de 2019 (fojas 2 a 8); **b)** Plano de área independizada (EB-01) N° U1, Plano área matriz (EB-01) N° U1, Plano área remanente (EB-01) N° U1 y memorias descriptivas (fojas 9 a 14); **c)** Informe de inspección técnica (fojas 15); **d)** fotografías (fojas 16 a 17); **e)** copia simple de Partida Registral N° P03228715 (fojas 18 a 21); y, **f)** CD (fojas 26).



4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192" establece que los predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).

5. 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").



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, 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.

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 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.

9. 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° 86)** 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.



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



RESOLUCIÓN N° 1248-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, mediante Oficio N° 2208-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2019 (fojas 52), 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° P03228715 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".

11. Que, de la información proporcionada por SEDAPAL en el Plan de Saneamiento físico y legal e inspección técnica, a través del Informe Preliminar N° 1118-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2019, se concluye entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** forma parte de otro de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral P03228715 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con CUS 35063; **ii)** se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pucusana, con la finalidad que lo destine a Parque/Jardín; **iii)** en el Plan de saneamiento (Punto III) se señala que "el predio" se encuentra desocupado y presenta edificaciones, sin embargo en el Informe de Inspección Técnica de fecha junio de 2019 se señala que solo es terreno y no presenta edificaciones; **iv)** presenta un CD, que no contiene los archivos digitales de planos y memorias descriptivas.

12. Que, mediante Oficio N° 3342-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 57); se comunicó a "SEDAPAL" las observaciones referidas en los puntos iii y iv del párrafo antecedente; otorgándole un plazo de 30 días hábiles, a efectos de que realice las aclaraciones correspondientes y presente la documentación digital necesaria; bajo apercibimiento de declararse el abandono del procedimiento de no absolverse las observaciones.

13. Que, mediante Carta N° 2394-2019-ESPS presentada el 14 de noviembre de 2019 [(S.I. N° 36840-2019) fojas 59], complementada con la Carta N° 2427-2019-ESPS presentada el 19 de noviembre de 2019 [(S.I. N° 37326-2019) fojas 77], "SEDAPAL" modifica el área solicitada inicialmente de 306.78 m² a 306.77 m², subsanando las observaciones advertidas mediante "el Oficio". Para tal efecto presentó, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan de saneamiento físico y legal (fojas 61 a 64); **b)** Plano diagnóstico N° D01, Plano perimétrico – ubicación (Predio para "EB-01" Proyectado) N° PPU1 y memoria descriptiva (fojas 65 a 68); **c)** Un CD con la información digitalizada de "el predio" (fojas 76); y, **d)** Informe de inspección técnica (fojas 78).

14. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", el Plan de saneamiento físico y legal e inspección técnica, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1394-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2019, mediante el cual se señaló respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal en la partida registral N° P03228715 del Registro de Predio de la Oficina Registral de Lima; **ii)** forma parte del equipamiento urbano del Asentamiento Humano



Proyecto Integral Pucusana en el rubro Recreación Pública y con uso inscrito: Parque/Jardín, y se encuentra afectado en Uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pucusana con la finalidad de ser destinado al desarrollo específico de sus funciones; **iii)** se encuentra ocupado por construcciones de uso público; **iv)** no presenta superposiciones con concesiones mineras, reservas naturales o patrimonios arqueológicos; **v)** se solicita para ser destinado a la Estación Booster Proyectada N° 01 (EB-01) que forma parte de "el proyecto"; **vi)** esta clasificada como Zona de Recreación Pública (ZRP).

15. 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 Pucusana respecto del área de "el predio", quedando subsistente en el área remanente.

16. 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° P03228715 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

17. 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", reasignándose su uso para que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado: "**Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema Pucusana**".

18. 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".

19. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/. 1.00 (un nuevo sol con 00/100) 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 Modificadoras 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° 1498-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- EXTINGUIR PARCIALMENTE LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Pucusana, respecto del área de 306,77 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Asentamiento Humano Proyecto Integral Pucusana Mz H Lote 16, Sector Grano de Oro, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, en la Partida Registral N° P03228715 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, quedando subsistente en el área restante, conforme la documentación técnica brindada por el titular del proyecto.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1248-2019/SBN-DGPE-SDDI

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

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 de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, para que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado: **“Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema Pucusana”**.

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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES