



RESOLUCIÓN N° 1289-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de diciembre de 2019

VISTO:



El Expediente N° 1264-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa 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** de un área de 879,71 m² ubicado en el Área Ciudad Mariscal Cáceres - Área Remanente - Área Fracción 9 - Parcela 8, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones -ENACE, en la Partida Registral N° P02228603 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 141152 (en adelante "el predio").



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° 2569-2019-ESPS presentada el 11 de diciembre de 2019 [(S.I. N° 39667-2019) fojas 1], la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** (en adelante "SEDAPAL"), representado por la Jefa 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° 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"), para el "Reservorio de agua REA-107, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho". Para tal efecto presentó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Plan de saneamiento físico y legal de "el predio" (fojas 2-3); **b)** copia simple de las Partidas Registrales N° P02228603 y P02115898 y el título archivado (fojas 4 al 68); **c)** CD conteniendo los archivos digitales de "el predio"(foja 69); **d)** Informe de inspección técnica de "el predio"(foja 70); y, **e)** memorias descriptivas y planos perimétrico – ubicación, matriz, remanente de "el predio" (fojas 72-84).

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





RESOLUCIÓN N° 1289-2019/SBN-DGPE-SDDI

denominado "Reservorio de agua REA-107, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho" es considerado como de necesidad pública e interés nacional.



10. Que, mediante Oficio N° 4565-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2019, 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° P02228603 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, como parte de la evaluación del presente procedimiento se emitieron los Informes Preliminares N° 1554-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2019 y N° 1588-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2019, en los cuales se concluyó, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Empresa Nacional de Edificaciones -ENACE, en la partida N° P02228603 del Registro de Predios de Lima; **ii)** en el punto 3.1 del Plan de saneamiento físico y legal "SEDAPAL" señala que "el predio" se encuentra entre manzanas urbanas, en un área libre; sin embargo, de acuerdo a los documentos que obran en el Título Archivado N° 606203, se aprecia que producto de la subdivisión de la Parcela 8 (5 755,89 m²) e independización de la Parcela 8A (606,11 m²) queda un área remanente de la Parcela 8 de (5 149,78 m²), donde se encuentra "el predio"; **iii)** de las consultas técnicas en los diversos mapas de diferentes entidades, se ha determinado que no presenta superposición con concesiones mineras, predios rurales, reservas naturales, ni cargas y/o gravámenes u otros; **iv)** cuenta con zonificación RDM (Residencial de Densidad Media); y, **iv)** "el predio" viene siendo ocupado por un reservorio operativo con cerco de ladrillo arriostrado con columnas y vigas de concreto ejecutado por "SEDAPAL"; por lo que, constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú.

12. Que, no obstante 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 artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192" y el "Decreto Legislativo N° 1280". 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: "Reservorio de agua REA-107, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho".

13. 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° P02228603 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.



14. Que, la Superintendencia Nacional de Registros Públicos 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 "T.U.O del Decreto Legislativo N° 1192".

15. 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 "T.U.O del Decreto Legislativo N° 1192", la "Directiva N° 004-2015/SBN", el "Decreto Legislativo N° 1280", el "T.U.O de la Ley N° 29151", el "ROF de la SBN", la Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N°1539-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2019.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN de un área de 879,71 m² ubicado en Área Remanente, Área Fracción 9-Parcela 8 del Área Ciudad Mariscal Cáceres, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones - ENACE, en la Partida Registral N° P02228603 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 141152, 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 T.U.O DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192 del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, con la finalidad que se destine a la ejecución del proyecto denominado: "Reservorio de agua REA-107, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho".

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



Abg. María del Rosario Flores
ABOG. MARÍA DEL ROSARIO FLORES
Subdirectora (e) de Asesoría Jurídica Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES