




RESOLUCIÓN N° 150-2020/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 26 de febrero de 2020

VISTO:




El Expediente N° 934-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres Edith Fany Tomás Gonzáles, 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 251.00 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado sobre parte del lote 5 de la Mz O, en la agrupación de familias ampliación pueblo de Pucusana, Mz. O (área reservada), distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la Partida Registral N°P03241630, con CUS N° 142168; (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, “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, “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”) 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° 1684-2019-ESPS presentada el 11 de setiembre de 2019 [S.I. N° 30066-2019 (foja 01)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante “SEDAPAL”), representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzáles, solicitó la transferencia de “el predio” de propiedad del Estado para el funcionamiento del: “**Reservorio de Agua existente N° 0727-600540**”(en adelante “el proyecto”) 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

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

para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO del Decreto Legislativo N° 1192"). Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: a) Plan de saneamiento físico y legal (fojas 02 al 07); b) Copia literal de partida registral N° P03241630 (fojas 08 al 10); c) Plano perimétrico y ubicación, plano independización, plano matriz y remanente, y sus memoria descriptiva (fojas 11 al 23); d) Informe de inspección técnica (foja 24); e) fotografía del predio (foja 25); f) CD que contiene archivo digital de "el predio" (foja 26).

4. Que, el artículo el numeral 41.1 del artículo 41 del "T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192" dispone que para la aplicación del citado Decreto Legislativo, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, 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), en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

5. Que, el citado procedimiento 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 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. Por su parte, el numeral 6.2 de la citada Directiva 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 este sea dinámico y simplificado, en la medida que la "SBN", como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a fin de 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, 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, de conformidad con el numeral 3.1 del artículo 3° del "Decreto Legislativo N° 1280", se ha declarado de necesidad pública y de preferente interés nacional la gestión y la prestación de los servicios de saneamiento 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, la cual comprende a todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, a la prestación de los mismos y la ejecución de obras para su realización.



RESOLUCIÓN N° 150-2020/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en el caso en concreto se ha verificado que, la ejecución de "el proyecto", si bien no ha sido declarado como tal por 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", se encuentra comprendida dentro de los alcances del numeral 3.1 del artículo 3° del "Decreto Legislativo N° 1280".

11. Que, mediante Oficio N° 3310-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2019 (foja 27) esta Subdirección, 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° P03241630 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 "T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192".

12. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", mediante el Informe Preliminar N° 1340-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2019 (fojas 33 y 34), se determinó que "el predio": **i)** se encuentra en un área de mayor extensión inscrita favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P03241630 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** el administrado no indica el nombre del proyecto; **iii)** existe discrepancia entre la medida perimétrica del plano del área matriz presentado por el administrado y la medida que indica la Partida registral N° P03241630.

13. Que, en relación a lo expuesto, mediante Oficio N° 4218-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de noviembre de 2019 [en adelante, "el Oficio" (foja 35)], esta Subdirección, comunicó a "SEDAPAL" las observaciones formuladas en el punto ii) y iii) del considerando precedente, otorgándose para tal efecto el plazo de treinta (30) días hábiles a fin de que se subsanen las mismas, bajo apercibimiento de declararse el abandono del procedimiento de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la Ley N° 27444").

14. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado con fecha 22 de noviembre de 2019 en el domicilio señalado en su petitorio, según consta del sello del cargo de notificación (foja 35), razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° del "TUO de Ley N° 27444"; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 07 de enero de 2020.

15. Que, mediante Carta N° 2691-2019-ESPS ingresada el 03 de enero de 2020 [S.I.N° 00102-2020 (foja 36)] estando dentro del plazo establecido en el considerando precedente "SEDAPAL" precisa lo siguiente: **i)** en relación a la primera observación en cuanto al nombre del proyecto indica que su petitorio se ampara en lo dispuesto por la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1280; **ii)** respecto de la segunda observación sobre la discrepancia entre lo graficado en el plano matriz y la medida perimétrica que indica



la Partida N° P03241630, señala que según lo graficado en los S y A del plano matriz, su medida asciende a 16.20 ml y no de 22.20 ml como se señala en la partida en mención y que el error material se origina porque el registrador no ha descontado los 6.00ml que han sido independizados del lote contiguo; **iii)** presenta dos (02) juegos de toda la documentación técnica (plano matriz, plano remanente y plano de independización con sus respectivas memorias descriptivas) e informe de inspección técnica.

16. Que, teniendo en cuenta los documentos presentados por "SEDAPAL" los mismos que adquieren calidad de declaración jurada de acuerdo a la norma citada en el considerando sexto, mediante el Informe Preliminar N° 37-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 enero de 2020 (foja 65 y 66), respecto de la discrepancia entre la medida perimétrica del plano del área matriz y la medida perimétrica que indica la Partida Registral N° P03241630, se concluyó que "SEDAPAL" aclara que la medida asciende a 16.20 producto de la independización realizada del lote contiguo, la misma que no ha sido descontado por el registrador al momento de la inscripción, habiendo por lo tanto, cumplido con levantar las observaciones realizadas.



17. Que, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192", para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

18. Que, de otro lado, el numeral 6.2.4. de la "Directiva N° 004-2015/SBN" establece que la "SDDI", cuando lo considere pertinente podrá aprobar la independización, rectificación de áreas y la transferencia de los predios requeridos para la ejecución de obras de infraestructura comprendidos en la Ley, en la misma resolución.



19. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de 251.00 m² que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° P03241630 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima a favor de "SEDAPAL", para la ejecución del proyecto denominado: "**Reservorio de Agua existente N° 0727-600540**".

20. Que, habiéndose determinado que "el predio" forma parte de un predio de mayor extensión, resulta necesario, previamente, independizarlo de la partida registral N° P03241630 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.



21. 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".

22. 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 TUO del Decreto Legislativo N° 1192, "Decreto Legislativo que aprueba la 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", Decreto Legislativo N° 1280, "Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento", Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, la Ley N° 29151, "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 164-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2020.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 150-2020/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la **INDEPENDIZACIÓN** de un área de 251.00 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en la agrupación de familias ampliación pueblo de Pucusana, Mz. O (área reservada), distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la Partida Registral N°P03241630, con CUS N° 142168 conforme a 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 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: “Reservorio de Agua existente N° 0727-600540”.

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