



RESOLUCIÓN N° 514-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de junio de 2019

VISTO:

El Expediente N°245-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representado por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Marco Salazar Torres, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, de un área de 549,12 m², ubicada en el Lote 1, Manzana H1' del Pueblo Joven Milagro de Jesús, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la Partida Registral N° P01066901 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima; con CUS N° 39385, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y 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 está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales 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 (en adelante la "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 la Carta N° 239-2019-ESPS presentada el 27 de febrero de 2019 (S.I. N° 06443-2019), el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante "SEDAPAL"), solicitó la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado por Leyes Especiales de "el predio", en aplicación del numeral 41.1 del artículo 41° 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" (en adelante "Decreto Legislativo N° 1192") y sus modificatorias por los Decretos Legislativos N° 1330 y N° 1336, con la finalidad de que se destine al funcionamiento de la "Estación de Bombeo Nueva Esperanza (CR-76)" para la ejecución del proyecto denominado: "Optimización de Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sectorización,



Rehabilitación de Redes y Actualización de Catastro – Área de Influencia Planta Huachipa – Área de Drenaje Oquendo, Sinchi Roca, Puente Piedra y Sectores 84, 83, 85 y 212 - Lima". Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **1)** Plan de saneamiento físico y legal (fojas 04 a 08); **2)** fotografías de "el predio" (fojas 08 a 09); **3)** certificado literal de la partida registral N° P01066901 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 11 a 15); **4)** copia del título archivado N° 01039318 de fecha 03.09.1998 (fojas 17 a 20); **5)** copia del título archivado N° 195002523 de fecha 25.05.1995 (fojas 22); **6)** memoria descriptiva y plano perimétrico y de ubicación de "el predio" (fojas 24 a 27); **7)** memoria descriptiva y plano perimétrico y de ubicación del área matriz (fojas 29 a 31); **8)** memoria descriptiva y plano perimétrico y de ubicación del área remanente (fojas 33 a 35); **9)** informe de inspección técnica (fojas 37); y, **10)** un CD-ROM (fojas 38).



4. Que, en este orden de ideas, el procedimiento administrativo regulado en el "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 a efectos 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, de otro lado, es oportuno acotar que la Vigésima Disposición Complementaria Final del "Decreto Legislativo N° 1192", modificada por el artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1366, 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 "proyecto denominado: "Optimización de Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sectorización, Rehabilitación de Redes y Actualización de Catastro – Área de Influencia Planta Huachipa – Área de Drenaje Oquendo, Sinchi Roca, Puente Piedra y Sectores 84, 83, 85 y 212 - Lima", es considerada de necesidad pública e interés nacional, de acuerdo al marco legal dispuesto por el "Decreto Legislativo N° 1280" y en aplicación de la Vigésima Disposición Complementaria Final del "Decreto Legislativo N° 1192" y sus modificatorias introducidas por los Decretos Legislativos N° 1330 y N° 1336.



RESOLUCIÓN N° 514-2019/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, mediante Oficio N° 1035-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo de 2019, se solicitó la anotación preventiva a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos del inicio de procedimiento de transferencia en el marco del Decreto Legislativo N° 1192, inscribiéndose en la partida registral N° P01066901 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima.

11. Que, evaluado el Plan de saneamiento físico y legal y el informe de inspección técnica remitido por "SEDAPAL" respecto de "el predio" se concluyó, entre otros aspectos, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la Partida Registral N° P01066901 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX - Sede Lima; **ii)** no cuenta con carga, gravamen o título pendiente relacionado a procesos judiciales, patrimonio cultural, derecho de superficie, gravámenes, edificaciones, ocupaciones, reservas naturales y/u otros que afecte, restrinja, limite o vulnere el derecho de propiedad sobre el área de terreno materia de transferencia; **iii)** se encuentra ocupado por la edificación construida por "SEDAPAL", denominada "Estación de Bombeo Nueva Esperanza (CR-76); **iv)** de la lectura de la partida registral y de los títulos archivados adjuntos a la solicitud de "SEDAPAL" en su solicitud, se concluye que el predio en mayor extensión cuenta con una carga inscrita, referida a la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Comas, para que lo destine al uso de "Parque/Jardín", por lo que tiene la naturaleza de un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú.

12. Que, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.5) de la "Directiva N° 004-2015/SBN" se ha previsto que la "SDDI" se encuentra facultada a declarar de pleno derecho y por razones de interés público la extinción de la afectación en uso; razón por la cual, corresponde extinguir parcialmente la afectación en uso de un área de 549,12 m², de la Partida Registral N° P01066901 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, que fue dada a favor de la Municipalidad Distrital de Comas.

13. Que, asimismo, se cuenta con el marco normativo habilitante para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público del Estado, según lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del "Decreto Legislativo N° 1192" y modificatorias, por lo que la SBN puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, para cuyo efecto dispone su independización en la misma resolución de transferencia. Asimismo, el numeral 6.2.6^[1] de la "Directiva N° 004-2015/SBN" dispone la reasignación de los predios que comprendan áreas de dominio público, para los fines que se requiere; correspondiendo, en consecuencia, aprobar la transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL", reasignándose su uso, a los fines del proyecto denominado: "Optimización

^[1] 6.2 Procedimiento de Transferencia de Propiedad Estatal

6.2.6 En caso que el proyecto comprenda áreas de dominio público, expresamente declarados o identificados como tal a través de un acto administrativo o norma legal específica, como por ejemplo: áreas de aporte reglamentario, equipamiento urbano, vías, parques u otras áreas, independientemente del nivel de gobierno al que se encuentran adscritos, se dispondrá la reasignación del uso público a los fines para los que se requiere, de manera conjunta con el acto de transferencia de titularidad de dicho bien, en el marco de lo dispuesto por el numeral 41.1 del artículo 41 de la Ley.



de Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sectorización, Rehabilitación de Redes y Actualización de Catastro – Área de Influencia Planta Huachipa – Área de Drenaje Oquendo, Sinchi Roca, Puente Piedra y Sectores 84, 83, 85 y 212 - Lima”, debiendo emitirse la resolución administrativa correspondiente.

14. Que, en consideración de la revisión de los documentos técnicos presentados por “SEDAPAL” y teniendo en cuenta que “el predio” se encuentra formando parte de otro predio de mayor extensión, resulta necesario independizar el área de 549,12 m² de la Partida Registral N° P01066901 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

15. Que, en consecuencia, corresponde que esta Superintendencia emita la resolución administrativa que apruebe la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, de conformidad con el numeral 41.1) del artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192.

16. Que, la Superintendencia Nacional Registros Públicos-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 3) del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”.

17. 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 Decreto Legislativo N° 1192 y sus modificatorias, el Decreto Legislativo N° 1280, la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, y el Informe Técnico Legal N° 657-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- EXTINGUIR LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Comas respecto al área de 549,12 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Lote 1, Manzana H1' del Pueblo Joven Milagro de Jesús, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la Partida Registral N° P01066901 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 39385, conforme a la documentación técnica brindada por el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, que sustenta la presente resolución

Artículo 2°.- Aprobar la INDEPENDIZACIÓN del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, conforme a 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 Decreto Legislativo N° 1192, del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, para que sea destinado al proyecto denominado: “Optimización de Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sectorización, Rehabilitación de Redes y Actualización de Catastro – Área de Influencia Planta Huachipa – Área de Drenaje Oquendo, Sinchi Roca, Puente Piedra y Sectores 84, 83, 85 y 212 - Lima”.

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