



RESOLUCIÓN N° 627-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de julio de 2019

VISTO:



El Expediente N° 281-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por el Jefe de Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres Marco Salazar Torres, mediante la cual solicita la independización y **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de 750,00 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez, parcela B, sector B2, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P03183327 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; signado con CUS N° 130103 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP; 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 (en adelante “Ley N° 29151”), 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 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° 305-2019-ESPS presentada el 14 de marzo de 2019 (S.I. N° 08313-2019) (foja 01), el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por el Jefe de Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres Marco Salazar Torres (en adelante “SEDAPAL”) solicitó la independización y transferencia de un área de 750,00 m² en mérito al Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación 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 “Decreto Legislativo N° 1192”), con la finalidad de ser destinado a la **construcción del reservorio R-15** 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 y Esquema Villa Alejandro, distrito de Lurín”. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal de febrero de 2019 (fojas 2 a 7); **b)** copia simple de partida registral N° P03183327 (fojas 8 a 71); **c)** copia simple de la Resolución N° 514-2015-COFOPRI/OZLC del 7 de octubre de 2015 (fojas 72 a 75); **d)** memoria descriptiva del área a independizar, del área matriz y del área remanente suscritas por el ingeniero Pedro Arnaldo Morán Guerrero, de febrero de 2019 (fojas 77 a 99); **e)** plano perimétrico y ubicación del área matriz (P1), plano perimétrico y ubicación del área a independizar (P2), plano perimétrico y ubicación del área remanente (P3), suscritos por el ingeniero Pedro Arnaldo Morán Guerrero, de febrero de 2019 (fojas 100 a 102); **f)** informe de inspección técnica suscrito por el ingeniero Pedro Arnaldo Morán Guerrero, del 30 de enero de 2019 (foja 103); y, **g)** CD conteniendo archivo digital (foja 131).



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 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 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 Técnico y Legal, bajo su plena responsabilidad.



8. Que, la ejecución del proyecto “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el esquema José Gálvez, Sector 315, distrito de Villa María del Triunfo” ha sido declarada de necesidad pública, de interés nacional y de gran envergadura, encontrándose en el numeral 97 de la Quinta Disposición Complementaria Final 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° 1140-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2019 (foja 132), se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante “SUNARP”), la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de “predio” a favor de “SEDAPAL”, en la Partida Registral N° P03183327 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 “Decreto Legislativo N° 1192”.



RESOLUCIÓN N° 627-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", el Plan de saneamiento físico y legal e inspección técnica, se concluyó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** forma parte de otro de mayor extensión ubicado en el pueblo joven Villa Poeta José Gálvez, parcela B, sector B2, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° P03183327 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; y, **ii)** de la revisión de la partida registral y de las fotografías adjuntas se aprecia que "el predio" se encuentra en zona de cerro, no se evidencian indicios de uso público, por lo que se desprende que este constituye un bien de dominio privado del Estado.

11. Que, en ese mismo sentido de la revisión de la documentación presentada, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1454-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2019 (en adelante "el Oficio") (foja 137) mediante el cual se comunicaron a "SEDAPAL" las siguientes observaciones: **a)** mediante su solicitud requiere un área de 750,00 m², mientras que los numerales 4.2 y V del Plan de Saneamiento Físico Legal presentado (foja 7) señala un área de 520,61 m²; lo que no genera convicción sobre el área materia de su solicitud; **b)** en su solicitud se denomina al proyecto como "Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema José Gálvez, sector 315, Distrito de Villa María del Triunfo y Esquema Villa Alejandro, Distrito de Lurín"; siendo que la denominación del proyecto según lo regulado en el numeral 97 de la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, es "Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema José Gálvez, sector 315, Distrito de Villa María del Triunfo"; **c)** señala como ubicación del área materia de solicitud el Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez, sector 315, distrito de Villa María del Triunfo; siendo que el Informe de Inspección Técnica presentado (foja 103) señala entre sus observaciones que esta se encuentra en la parte alta del cerro del Asentamiento Humano 15 de noviembre; **d)** de la revisión de la partida registral P03183327, se observa que esta en calificación un título pendiente de inscripción respecto de independización del área de 2 317,20 m², la cual no se superpone con el predio solicitado; sin embargo, de ser el caso, proceda la independización, su representada deberá presentar nuevos planos del área remanente de acuerdo a las modificaciones del área inscrita en la referida partida registral; y, **e)** en el numeral 3.2 del Plan de Saneamiento (foja 6), se señala que respecto de la partida registral sobre la que recae el predio solicitado, no se observan cargas y/o gravámenes; sin embargo, obran inscritos en los asientos 26 y 30 (fojas 52-67) cesiones en uso otorgadas a favor de su representada; cabe resaltar que estos derechos otorgados no se encuentran en el ámbito del predio solicitado; y asimismo, el predio se encuentra en el ámbito de la concesión minera titulada "Atocongo Seis"; otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles desde la notificación de "el Oficio", para subsanar las observaciones descritas. En ese sentido, corresponde señalar que "el Oficio" fue notificado el 16 de abril de 2019; por lo que el plazo otorgado venció el 2 de mayo de 2019.

12. Que, mediante Carta N° 553-2019-ESPSN suscrita por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, Edith Fany Tomás Gonzales, presentada el 2 de mayo de 2019 (S.I. N° 14441-2019) (foja 138), es decir dentro del plazo otorgado, "SEDAPAL" pretende subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:



12.1 Respecto a la primera observación

En relación al área materia de solicitud, "SEDAPAL" señala que el área solicitada es de 750,00 m², para la construcción del Reservorio R-15, adjuntando para ello, el plan de saneamiento físico legal correspondiente al área solicitada, suscrito por el ingeniero Jose Hernán Canales Osorio y la abogada Cinthya Ciuffardi Yupanqui y visado por las jefaturas del Equipo de Saneamiento de Propiedades y del Equipo de Estudios Definitivos de "SEDAPAL" (fojas 144-147).



En tal sentido, "SEDAPAL" ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

12.2 Respecto a la segunda observación

"SEDAPAL" indica que la estructura denominada Reservorio R-15, forma parte del proyecto "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") según la Declaración de Viabilidad de Proyectos de Inversión Pública, emitida por FONAFE, el 30 de diciembre de 2014 (fojas 148), de acuerdo a lo regulado en el numeral 97 de la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025.

Por lo expuesto, "SEDAPAL" ha subsanado la segunda observación advertida a su solicitud.



12.3 Respecto a la tercera observación

"SEDAPAL" indica que "el predio" en el cerro del Pueblo Joven de Villa Poeta, y asimismo, remite Informe de Inspección Técnica suscrito por el ingeniero Pedro Arnaldo Morán Guerrero, con fecha de inspección del 30 de enero de 2019 (foja 172).

Por lo expuesto, "SEDAPAL" ha subsanado la tercera observación advertida a su solicitud.

12.4 Respecto a la cuarta observación

A fojas 149 a 171 obran las memorias descriptivas y los planos perimétricos y de ubicación del área matriz y del área remanente suscritos por el ingeniero José Hernán Canales Osorio, en febrero de 2019; en los cuales "SEDAPAL" manifiesta se han considerado las modificaciones del área de independización contenida en el título pendiente de inscripción en la partida registral.

Al respecto, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 588-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2019 (foja 174-175), en el cual se concluye que el nuevo plano presentado respecto del área remanente comprende un área de 1 691 840,17 m², en el cual se ha descontado el área de 2 317,20 m², correspondiente a la solicitud de independización presentada por esta Superintendencia (Título N° 2019-004470553 del 26 de febrero de 2019).

Por lo expuesto, "SEDAPAL" ha subsanado la cuarta observación advertida a su solicitud.

12.5 Respecto a la quinta observación

"SEDAPAL" señala que de la revisión de la partida registral N° P03183327 del Registro de Predios de Lima, constan inscritos gravámenes, que no afectan ni restringen, limiten o vulneren el derecho de propiedad del área materia de estudio.





RESOLUCIÓN N° 627-2019/SBN-DGPE-SDDI

Por lo expuesto, "SEDAPAL" ha subsanado la quinta observación advertida a su solicitud.



13. Que, de acuerdo a lo expuesto en el anterior considerando, siendo que "SEDAPAL" cumplió con subsanar las observaciones advertidas a su solicitud de transferencia corresponde continuar con el presente procedimiento.

14. Que, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público o de dominio privado, para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, por lo que corresponde aprobar la transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL", para la ejecución de **la estructura denominada Reservoirio R-15**, que forma parte del proyecto **"Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el esquema José Gálvez, Sector 315, distrito de Villa María del Triunfo"**, debiendo emitirse la resolución administrativa correspondiente.

15. Que, toda vez que se ha determinado que "el predio" forma parte de otro de mayor extensión, resulta necesario independizarlo de la Partida Registral N° P03183327 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

16. 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 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 Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación 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, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 791-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2019.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN del área de 750,00 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez, parcela B, sector B2, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P03183327 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; signado con CUS N° 130103, 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 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 se destine para la ejecución de **la estructura denominada Reservorio R-15**, que forma parte del proyecto **“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