



RESOLUCIÓN N° 719-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de agosto de 2019

VISTO:



El Expediente N° 292-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, 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 350,21 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P03102557 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 130301; 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, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante la “Ley”) 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° 316-2019-ESPS presentada el 18 de marzo de 2019 (S.I. N° 08605-2019) (foja 01), el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por su jefe encargado del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Marco Salazar Torres (en adelante “SEDAPAL”) solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192¹, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas (en adelante “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”), para la construcción y/o mejoramiento del

¹ Se sistematizan las siguientes normas: Decreto Legislativo N° 1210, Decreto Legislativo N° 1330 y Decreto Legislativo N° 1366.

reservorio R-19 y RRP-07 requerido para la ejecución del proyecto: **“Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 319, 324, 301 Nueva Rinconada”** (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** CD conteniendo archivo digital (foja 2); **b)** Plan de saneamiento físico y legal, de marzo de 2019 (fojas 4 a 12); **c)** copia certificada de la partida registral N° P03102557 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 15 a 17); **d)** copia simple del título archivado del 17 de marzo de 1998 (fojas 20 a 28); **e)** Informe de Inspección Técnica del 14 de febrero de 2019 (foja 30); **f)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio” de marzo de 2019 (foja 34); **g)** memoria descriptiva de “el predio” (foja 37); **h)** memoria descriptiva del área matriz (fojas 39 a 40); **i)** memoria descriptiva del área remanente (fojas 42 a 43); **j)** plano perimétrico y de ubicación del área matriz, de marzo de 2019 (foja 48); **k)** plano perimétrico y de ubicación del área remanente, de marzo de 2019 (foja 50); y, **l)** imágenes fotográficas (fojas 52 a 58).



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 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 físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

8. Que, la ejecución del proyecto “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 319, 324, 301 Nueva Rinconada” ha sido declarada de necesidad pública, de interés nacional y de gran envergadura, encontrándose en el numeral 106 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° 1210-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2019 (foja 117), 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° P03102557 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”. Cabe señalar que la anotación preventiva obra inscrita en el asiento 00003 de la referida partida.





RESOLUCIÓN N° 719-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", el Plan de saneamiento físico - legal y la inspección técnica, se concluyó respecto de "el predio" lo siguiente: **a)** forma parte de otro de mayor extensión ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P03102557 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; **b)** corresponde a un equipamiento urbano que tiene asignado el uso de "Área de Recreación"; **c)** la totalidad del predio inscrito en la referida partida registral se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo; y, **d)** se encuentra en zonificación de Recreación Pública – ZRP.

11. Que, mediante Oficio N° 1455-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2019, en adelante "el Oficio" (foja 117), esta Subdirección requirió a "SEDAPAL" subsanar las siguientes observaciones: **a)** las memorias descriptiva presentadas (área independizar, área matriz y área remanente) señalan que "el predio" se encuentra en zonificación RDM (Residencial de Densidad Media); sin embargo, del plano de zonificación del distrito de Villa María del Triunfo aprobado mediante Ordenanza 1084-MML "el predio" y área remanente se encuentran dentro de zonificación de Recreación Pública – ZRP (en adelante primera observación); **b)** las memorias descriptivas del área matriz y del área remanente señalan en el rubro de zonificación que "el predio" se encuentra ubicado en el Asentamiento Humano Asociación Civil Parque Industrial Vivienda Taller Villa María del Triunfo manzana C1 lote 1; sin embargo en el rubro de ubicación señalan que se encuentra en la manzana RECR, lote MCD, Pueblo Joven Santa Rosa de Las Conchitas (en adelante segunda observación); **c)** el informe de inspección técnica señala que "el predio" se encuentra ocupado, sin hacer referencia sobre edificaciones o posesionarios; y asimismo, de las fotografías presentadas no se advierte la ocupación dentro de "el predio" considerando que muestran elementos urbanos (viviendas, reservorios de agua, vías) respecto de un ámbito de mayor extensión, por lo que no se ha determinado la ocupación sobre "el predio" (en adelante tercera observación); **d)** se encuentra superpuesto con el ámbito de la concesión minera "Atocongo Seis" cuyo titular es la empresa Unión Andina de Cementos S.A.A. (en adelante cuarta observación), lo cual se informó para su conocimiento.

12. Que, mediante Carta N° 612-2019-ESPS suscrita por la Jefa Equipo de Saneamiento de Propiedades, Edith Fany Tomás Gonzales, presentada el 14 de mayo de 2019 (S.I. N° 15601-2019) (foja 118) es decir dentro del plazo otorgado, "SEDAPAL" pretende subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

12.1 Respecto a la primera observación

"SEDAPAL" presenta memoria descriptiva, en la cual se indica que "el predio" se encuentra ubicado parcialmente en zona Residencial de Densidad Media -RDM y en áreas de circulación y vías. Asimismo, adjunta memoria descriptiva del área remanente y del área matriz, en las cuales se indica que estas recaen en su mayor parte en zona de Recreación Pública – ZRP y en menor porcentaje en zona Residencial de Densidad Media – RDM y en área de circulación.

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

12.2 Respetto a la segunda observación

"SEDAPAL" aclara en las memorias descriptivas presentadas (independización área matriz y área remanente) que "el predio" se encuentra ubicado en el lote MCD de la manzana RECR del pueblo joven Santa Rosa de las Conchitas, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, información que también ha sido consignada en el rubro de zonificación de los documentos antes señalados.

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

12.3 Respetto a la tercera observación

"SEDAPAL" presentó informe de inspección técnica del 14 de febrero de 2018, en el cual se aclara que "el predio" se encuentra desocupado y sobre este no existe construcción alguna.

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

12.4 Respetto a la cuarta observación

"SEDAPAL" presenta Plan de saneamiento físico legal en cuyo literal b) del numeral 3, se señala que "el predio" se encuentra en el ámbito de la concesión minera titularidad "Atocongo Seis", cuyo titular es la Empresa Unión Andina de Cementos S.A.A.

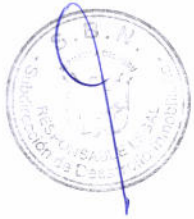
Por lo expuesto, "SEDAPAL" ha subsanado la cuarta observación advertida a su solicitud.

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

14. Que, el numeral 6.2.6 de la "Directiva N° 004-2015/SBN" establece que en los casos 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 encuentren adscritos, se dispondrá la reasignación del uso público, a los fines 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 del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

15. Que, en relación al punto c) del décimo considerando, la SDDI se encuentra facultada a declarar de pleno derecho y por razones de interés público la extinción de afectaciones en uso otorgadas sobre predios involucrados en los proyectos de obras de infraestructura comprendidos en el Decreto Legislativo N° 1192, conjuntamente con la transferencia, según lo dispuesto por el numeral 6.2.5 de la "Directiva N° 004-2015/SBN"; en consecuencia, corresponde extinguir parcialmente la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, respecto del área de "el predio".

16. 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 o privado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública,





RESOLUCIÓN N° 719-2019/SBN-DGPE-SDDI

interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, por lo que corresponde aprobar la transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL", reasignándose su uso para la construcción y/o mejoramiento del reservorio R-19 y RRP-07 requerido para la ejecución del proyecto: "Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 319, 324, 301 Nueva Rinconada", debiendo emitirse la resolución administrativa correspondiente.

17. 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° P03102557 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

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 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 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° 884-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2019.

SE RESUELVE:


Artículo 1°.- EXTINGUIR LA AFECTACIÓN EN USO del predio 350,21 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P03102557 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 130301, otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo.

Artículo 2°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN que recae sobre el predio descrito en el artículo 1° de la presente resolución, 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 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 a la construcción y/o mejoramiento del reservorio R-19 y RRP-07 requerido para la ejecución del proyecto: **“Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 319, 324, 301 Nueva Rinconada”**,



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 PÍLAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES