



RESOLUCIÓN N° 720-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de agosto de 2019

VISTO:

El Expediente N° 294-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa de Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres Edith Fany Tomás Gonzáles, 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 461,25 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Villa El Salvador, 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° P03054541 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; signado con CUS N° 130333; 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° 317-2019-ESPS presentada el 18 de marzo de 2019 (S.I. N° 08603-2019) (foja 01), el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa de Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres Edith Fany Tomás Gonzáles (en adelante “SEDAPAL”) solicitó la independización y transferencia de un área de 461,25 m² en mérito al 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 (en adelante el "T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192"), con la finalidad de ser destinado a la construcción y/o mejoramiento de la Cisterna CR-331, requerido para la ejecución del proyecto denominado: **"Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 300, 307, 319, 324, 301 Nueva Rinconada"**. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** archivo digital (foja 2); **b)** plan de saneamiento físico legal (fojas 3 a 13); **c)** copia simple de la partida registral N° P03054541 del Registro de Predios de Lima (fojas 16 a 582); **d)** copia simple de títulos archivados (fojas 585 a 641); **e)** informe de inspección técnica del 15 de febrero de 2018 (foja 643); **f)** plano perimétrico y de ubicación del área a independizar suscrito por el verificador catastral Celia Soledad Equiapaza Tebes, de marzo de 2019 (foja 649); **g)** plano perimétrico y de ubicación del área matriz suscrito por el verificador catastral Celia Soledad Equiapaza Tebes, de marzo de 2019 (foja 650); **h)** memoria descriptiva del área matriz (fojas 651 a 652); **i)** memoria descriptiva del área a independizar (fojas 654 a 657); **j)** plano perimétrico y de ubicación del área remanente, de marzo de 2019 (foja 658); **k)** memoria descriptiva del área remanente (fojas 659 a 660); y, **k)** imágenes fotográficas (fojas 661 a 664).



4. Que, en este orden de ideas, el procedimiento administrativo regulado en el "T.U.O. 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 Técnico 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". No obstante a ello, "SEDAPAL" se acoge a lo dispuesto en la vigésima disposición complementaria final incorporada por el Decreto Legislativo N° 1366.



RESOLUCIÓN N° 720-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, mediante Oficio N° 1207-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2019 (foja 665), 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° P03054541 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".

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 Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P03054541 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, cuya titularidad obra inscrita en el asiento 00395 de la referida partida (foja 473); y, **b)** se encuentra sobre el área de circulación del Grupo Residencial N° 1, por tanto es un bien de dominio público, cuya administración corresponde a la Municipalidad de Lima Metropolitana.

11. Que, en ese mismo sentido de la revisión de la documentación presentada, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1448-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2019 (en adelante "el Oficio") (foja 670) mediante el cual se comunicaron a "SEDAPAL" las siguientes observaciones: **a)** en el Plan de saneamiento y memoria descriptiva de "el predio" presentados se señala que este se ubica sobre zona Residencial de Densidad Media – RDM, según Ordenanza N° 1084-MML; sin embargo se la revisión de las bases gráficas referenciales con que cuenta esta Superintendencia, "el predio" se ubica en área sin zonificación por ser área de vías, según la Ordenanza N° 933-MML; y, **b)** en el Plan de saneamiento no se informa sobre la ocupación sobre "el predio", mientras que en el Informe de inspección técnica señala que este se encuentra ocupado con edificaciones sin precisar mayores detalles.

12. Que, mediante Carta N° 613-2019-ESPS suscrita por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, Edith Fany Tomás Gonzales, presentada el 14 de mayo de 2019 (S.I. N° 15599-2019) (foja 671), "SEDAPAL" pretende subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

12.1 Respecto a la primera observación

"SEDAPAL" señala en el numeral 3 b) del Plan de saneamiento físico legal presentado se señala que "el predio" se encuentra en área sin zonificación por ser área de vía, según Ordenanza N° 933-MML del 5 de mayo de 2006; y asimismo, adjunta dos (2) juegos de memorias descriptivas con la respectiva modificación de la zonificación.

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



12.2 Respeto a la segunda observación

Se adjunta nuevo informe de inspección técnica (foja 697) en la cual se indica que "el predio" se encuentra ocupado por SEDAPAL, cuenta con la edificación de una cisterna y un cerco perimétrico que abarca la totalidad del área solicitada en transferencia, tal como se aprecia en la fotografía adjunta al referido informe.

Por lo expuesto, "SEDAPAL" ha subsanado la segunda 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, al respecto 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 del Estado, según lo señalado en el cuarto considerando de la presente resolución y el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del "T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192" que dispone 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. Consecuentemente, corresponde aprobar la transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL", reasignándose su uso, para que sea destinado a la construcción y/o mejoramiento de la Cisterna CR-331, requerido para la ejecución del proyecto denominado: **"Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 300, 307, 319, 324, 301 Nueva Rinconada"**.

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° P03054541 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 41.3 del artículo 41° del "T.U.O. 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, su Texto Único Ordenado aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 014-2017/SBN-GG; y, el Informe Técnico Legal N° 885-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2019.




**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 720-2019/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN del área de 461,25 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Villa El Salvador, 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° P03054541 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; signado con CUS N° 130333, 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 a la construcción y/o mejoramiento de la Cisterna CR-331, requerido para la ejecución del proyecto denominado: **“Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 300, 307, 319, 324, 301 Nueva Rinconada”**.

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
ABG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES