



RESOLUCIÓN N° 748-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de agosto de 2019

VISTO:

El Expediente N° 551-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefe del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres Edith Fany Tomás Gonzales, mediante la cual solicita la independización y **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área de 26,88 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P02216243 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 133957; 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 “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 “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° 763-2019-ESPS presentada el 03 de junio de 2019 [(S.I. N° 18163-2019) fojas 01 a 02], el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por el Jefe del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres Edith Fany Tomás Gonzales (en adelante “SEDAPAL”) solicitó la independización y transferencia de “el predio” en mérito al Texto

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

Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192² (en adelante el “Decreto Legislativo N° 1192”), con la finalidad de ser destinado a la ejecución del proyecto denominado: **“Ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Proyecto Especial Los Ángeles”** (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Plan de saneamiento físico legal (fojas 10 a 16); **b)** copia simple de la Partida Registral N° P02216243 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 19 a 27); **c)** Informe de inspección técnica (fojas 30); **d)** Plano diagnóstico N° DIAG-01, Plano perimétrico de independización N° PER-01, Plano de ubicación N° UBI-01 y memoria descriptiva (fojas 32 a 37); **e)** fotografías (fojas 39 y 40); y, **f)** un CD (fojas 45).

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 para 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, en el presente caso se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarado de necesidad pública, de interés nacional y de gran envergadura en virtud del **numeral N° 88)** de 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.

9. Que, mediante Oficio N° 1949-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio de 2019 (fojas 46), 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° P02216243 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”.



² 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, sistematizó las siguientes normas: Decreto Legislativo N° 1210, Decreto Legislativo N° 1330 y Decreto Legislativo N° 1366.



RESOLUCIÓN N° 748-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", el Plan de saneamiento físico legal e inspección técnica, se concluyó, respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** tiene por finalidad ser destinado a la construcción del Reservorio R-2 que forma parte de "el proyecto"; **ii)** según el Plan de saneamiento físico legal (punto 3.1), se sitúa sobre área de circulación (dominio público) del Asentamiento Humano Juan Pablo II - Quinta Etapa - Sector 1°, sobre área zonificada como RDM (Residencial de Densidad Media), ocupada parcialmente por un cerco perimétrico de SEDAPAL, estando libre el resto del área según se aprecia en las fotografías; **iii)** según el Sistema Catastral para Predios Rurales (SICAR) del Ministerio de Agricultura y Riego (MINAGRI), el predio se sitúa sobre el ámbito de la Comunidad Campesina de Jicamarca, esta situación es coincidente con lo observado en la base referencial de Comunidades Campesinas, según el cual el predio se sitúa sobre el polígono identificado como Comunidad Campesina de Jicamarca, con antecedente en el Tomo 10H, fojas 515, de la Oficina Registral de Lima; sin perjuicio de ello, la transferencia se solicita sobre la propiedad matriz inscrita a favor de COFOPRI en la Partida Registral N° P02216243, dicha situación no se indica en el Plan de saneamiento físico legal; y, **iv)** según el Plan de saneamiento físico legal, en la Partida Registral N° P02216243, Asiento 00009, obra la anotación preventiva del derecho de vía del Proyecto de Iniciativa Privada Cofinanciada "Anillo Vial Periférico", aprobado por la RM. N° 918-2017-MTC/01.02 y RM. N° 1084-2017-MTC/01.02.

11. Que, mediante Oficio N° 2374-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019 (fojas 52) se comunicó a "SEDAPAL" las observaciones descritas en los puntos iii) y iv) del considerando que antecede, otorgándosele un plazo de tres (03) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de su notificación para subsanar dichas observaciones bajo apercibimiento de continuarse con el procedimiento solicitado, salvo modificación o aclaración en contrario.

12. Que, al respecto, mediante Carta N° 1196-2019-ESPS presentada el 22 de julio de 2019 [(S.I. N° 24629-2019) fojas 53] "SEDAPAL" manifiesta que: **a)** respecto de la observación del punto iii) del décimo considerando, ésta no se encuentra acorde con lo publicitado en el Asiento 001 de la Partida Registral N° P02216243, correspondiente al traslado de la Partida Registral N° 11383961, donde consta una independización del Tomo 10H, fojas 515, Asiento 1, que continúa en la Ficha N° 270-H y en la Partida Registral N° 11049870, por lo que el predio inscrito en la Partida Registral N° P02216243 no puede situarse sobre la Comunidad Campesina de Jicamarca, por cuanto dicho predio corresponde al Asentamiento Humano Juan Pablo II – Quinta Etapa – Sector 1, se ha independizado en la Partida Registral N° P02216243, que conforme a las leyes de formalización de propiedad informal, debido a la ocupación por dicho asentamiento dejaron de ser terrenos comunales; y **b)** respecto de la observación del punto iv) del décimo considerando, no impide que se prosiga con el saneamiento solicitado, más aún, cuando dicha situación fue indicada en el Plan de saneamiento físico legal.

13. 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 o dominio privado para la ejecución de obras de infraestructura



declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, según el numeral 41.1) del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”. 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, para que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado: “**Ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Proyecto Especial Los Ángeles**”.

14. 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° P02216243 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

15. 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”.

16. 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 Soles) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, la “Ley N° 29151”, “el Reglamento”, el “TUO de la Ley N° 27444”, la “Directiva N° 004-2015/SBN”, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 0917-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN del área de 26,88 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P02216243 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 133957, 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 ejecución del proyecto denominado: “**Ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Proyecto Especial Los Ángeles**”.

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.

MPPF/ncc-ef



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

^[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.