

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 786-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de septiembre de 2019

VISTO:



El Expediente N° 382-2019/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 TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de 77,54 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12902396 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; signado con CUS N° 133017; 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° 454-2019-ESPS presentada el 12 de abril de 2019 (S.I. N° 12347-2019) (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 77,54 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 del cerco perimétrico del reservorio existente R-3 y construcción del reservorio proyectado RAP-03** del proyecto denominado: "Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Asentamiento Humano Incahuasi – Pampa de Comas – Distrito de Comas". Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la Resolución de Gerencia General N° 139-2019-GG del 27 de marzo de 2019 (fojas 2 a 3); **b)** plan de saneamiento físico legal (fojas 6 a 11); **c)** copia simple de la partida registral N° 12902396 del Registro de Predios de Lima (fojas 12 a 16); **d)** plano perimétrico y de ubicación (fojas 17 a 19); **e)** memoria descriptiva del área a independizar suscrita por el ingeniero geógrafo José Hernán Canales Osorio (fojas 20 a 22); **f)** plano perimétrico y de ubicación del área a independizar suscrito por el ingeniero geógrafo José Hernán Canales Osorio, de abril de 2019 (foja 23); **g)** memoria descriptiva del área remanente suscrita por el ingeniero geógrafo José Hernán Canales Osorio (fojas 24 a 26); **h)** plano perimétrico y de ubicación del área remanente suscrito por el ingeniero geógrafo José Hernán Canales Osorio, de abril de 2019 (foja 27); **i)** memoria descriptiva del área matriz suscrita por el ingeniero geógrafo José Hernán Canales Osorio (fojas 40 a 43); **j)** plano perimétrico y de ubicación del área matriz suscrito por el ingeniero geógrafo José Hernán Canales Osorio, de abril de 2019 (foja 44); **k)** informe de inspección técnica suscrito por el ingeniero geógrafo José Hernán Canales Osorio, el 1 de abril de 2019 (foja 49); **l)** archivo digital (foja 50).



4. Que, 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, de otro lado, es oportuno acotar que la Décimo Novena Disposición Complementaria Final del "T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192" 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



RESOLUCIÓN N° 786-2019/SBN-DGPE-SDDI

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, mediante Oficio N° 1458-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2019 (foja 51), 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° 12902396 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 ha sido inscrita en el asiento D00004 de la referida partida registral (foja 85).

10. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", el Plan de saneamiento físico y legal e inspección técnica, se concluyó que "el predio" forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12902396 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.



11. Que, en ese mismo sentido de la revisión de la documentación presentada, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1977-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2019 (en adelante "el Oficio") (foja 57) mediante el cual se comunicaron a "SEDAPAL" las siguientes observaciones: **a)** en el numeral 3.1 del Plan de saneamiento se indica que en el asiento D00002 de la partida registral en análisis se encuentra inscrita una cesión en uso a favor de "SEDAPAL" respecto de un área de 49,21 m²; sin embargo, se observa que en el asiento E00001 obra inscrita la extinción de la cesión en uso; **b)** la ubicación señalada en el plan de saneamiento no guarda concordancia con la ubicación descrita en el plano y memoria descriptiva presentados; y asimismo, se señala como área matriz 2 730, 07 m²; sin embargo el área del predio matriz inscrita en la partida registral es de 2 089,72 m²; por lo que, de realizar modificaciones a los documentos técnicos deberá adjuntar dos (2) ejemplares de la misma; y, **c)** según informe de inspección técnica "el predio" se encuentra desocupado; sin embargo, en el numeral 3.2 del informe técnico legal se indica que "el predio" cuenta con edificaciones; en ese sentido, para la subsanación de las observaciones señaladas se le otorgó el plazo de días hábiles (10) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia, contabilizados a partir del día siguiente de notificación de "el Oficio". Cabe señalar que "el Oficio" fue notificado el 12 de junio de 2019, tal como consta en el cargo del referido documento (foja 57), por lo que el plazo otorgado venció el 27 de junio de 2019.



12. Que, mediante Carta N° 929-2019-ESPS suscrita por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, Edith Fany Tomás Gonzales, presentada el 21 de junio de 2019 (S.I. N° 20468-2019) (foja 58), es decir dentro del plazo otorgado, "SEDAPAL" subsana las observaciones, conforme se detalla a continuación:

12.1 Respeto a la primera observación

“SEDAPAL” señala que las cargas – cesión en uso a favor de su representada han sido extinguidas conforme se observa en el asiento E00001; por lo que, a la fecha no existe carga registral inscrita en la partida N° 12902396 del Registro de Predios de Lima.

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

12.2 Respeto a la segunda observación

“SEDAPAL” señala que “el predio” se encuentra ubicado al norte de la manzana A del Asentamiento Humano La Juventud y al este del Asentamiento Humano El Madrigal II, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima.

Asimismo, adjunta dos (2) juegos de planos perimétricos del área a independizar y del área remanente con sus respectivas memorias descriptivas e información digital en un CD.

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

12.3 Respeto a la tercera observación

En relación a la existencia de ocupaciones y edificaciones en “el predio”, “SEDAPAL” señala que éste se encuentra desocupado.

Por lo expuesto, “SEDAPAL” ha subsanado la tercera 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 “T.U.O. 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 **construcción del cerco perimétrico del reservorio existente R-3 y construcción del reservorio proyectado RAP-03** del proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Asentamiento Humano Incahuasi – Pampa de Comas – Distrito de Comas”, 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° 12902396 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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 786-2019/SBN-DGPE-SDDI

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, el T.U.O. de 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° 070-2019/SBN-GG; y, el Informe Técnico Legal N° 973-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la **INDEPENDIZACIÓN** del área de 77,54 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12902396 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; signado con CUS N° 133017, 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 “T.U.O. DEL 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 **construcción del cerco perimétrico del reservorio existente R-3 y construcción del reservorio proyectado RAP-03** del proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Asentamiento Humano Incahuasi – Pampa de Comas – Distrito de Comas”.

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