

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 842-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de septiembre de 2019

VISTO:



El Expediente N° 565-2019/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 TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área de 68 707,75 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° P03183327 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; signado con CUS N° 135198 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, 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° 829-2019-ESPS presentada el 10 de junio de 2019 (S.I. N° 18891-2019), el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por su apoderado, Marco Salazar Torres (en adelante “SEDAPAL”) solicitó la independización y Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado por Leyes Especiales en 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 que lo destine a la estructura de la "**Planta de Tratamiento de Aguas Residuales José Gálvez (PTAR José Gálvez)**" (en adelante "el proyecto"). Para tal efecto presentó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** archivo digital (foja 4); **b)** plan de saneamiento físico – legal (fojas 5 a 14); **b)** copia certificada de la partida registral N° P03183327 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima (fojas 16 a 95); **c)** copia simple de títulos archivados (fojas 97 a 212); **d)** informe de inspección técnica del 30 de mayo de 2019 (foja 214); **e)** memoria descriptiva del área matriz, del área a independizar y del área remanente suscritas por el verificador catastral Pedro Arnaldo Morán Guerrero y la arquitecta Ivonne Arenas Meza, de mayo de 2019 (fojas 219 a 243); **f)** imágenes fotográficas (fojas 245 a 256); y, **g)** plano perimétrico y de ubicación del área matriz, del área a independizar y del área remanente suscritos por el verificador catastral Pedro Arnaldo Morán Guerrero, de mayo de 2019 (fojas 262 a 265).



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 este 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 éste en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal bajo su plena responsabilidad.

8. Que, de otro lado, es oportuno acotar que la Décimo Novena Disposición Complementaria Final 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 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.





RESOLUCIÓN N° 842-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, al respecto, se ha declarado de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente, de conformidad con el numeral 3.1 del artículo 3° del "Decreto Legislativo N° 1280". En consecuencia, se concluye que "el proyecto" a ejecutarse es considerado como de necesidad pública e interés nacional.

10. Que, mediante Oficio N° 2003-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2019 (foja 432), 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° P03183327 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima. Cabe señalar, que la anotación preventiva obra inscrita en el asiento 00036 de la referida partida registral (foja 443).

11. Que, revisado los documentos técnicos y Plan de saneamiento físico y legal presentados, respecto a "el predio" se concluyó lo siguiente: **a)** forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P03183327 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima; **b)** sobre "el predio" recae una cesión en uso otorgada a favor de "SEDAPAL" respecto del área de 69 220,63 m², la cual se superpone casi en su totalidad con "el predio" (98.78%).

12. Que, asimismo mediante Oficio N° 2683-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2019, esta Subdirección hizo de conocimiento de "SEDAPAL" que "el predio" se encuentra dentro del área otorgada en cesión en uso, y de la lectura del Plan de saneamiento presentado, se desprendería que solicita la extinción de esta. En ese sentido y en aplicación de lo regulado en el numeral 5.6¹ de "la Directiva" se le otorgó el plazo de tres (3) días hábiles para que se pronuncie sobre lo señalado e informe si variará o no su solicitud, indicándole que de no existir pronunciamiento se procederá con la transferencia del predio.

13. Que, mediante Oficio N° 1523-2019-ESPS presentado el 23 de agosto de 2019 (foja 439) "SEDAPAL" señala que solicita la extinción de la cesión en uso otorgada a su favor respecto del área de 69 220,63 m², conjuntamente con la transferencia de "el predio"; por lo que "SEDAPAL" ha subsanado la observación señalada.

¹ 5.6 En el supuesto que la SDDI identifique una carga que no fue detectada por el titular del proyecto, dicha situación se le notificará, a fin que, en el plazo máximo de tres (3) días hábiles, se pronuncie sobre el mismo y si variará o no su solicitud. De no existir pronunciamiento orientado a la modificación del proyecto en el plazo indicado, se procede a la inscripción o transferencia del predio a su favor. La modificación de la solicitud, implicará un nuevo cómputo del plazo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 de la ley.

14. Que, en relación al punto b) del décimo primer 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"; asimismo cabe resaltar que el numeral 5² del artículo 109° de "el Reglamento" regula la extinción de la cesión en uso por consolidación del dominio; en consecuencia, corresponde extinguir la afectación en uso otorgada a favor de "SEDAPAL".

15. 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 "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 la "SEDAPAL", reasignándose su uso, para que sea destinado a la ejecución de la estructura "**Planta de Tratamiento de Aguas Residuales José Gálvez (PTAR José Gálvez)**".

16. Que, toda vez que se ha determinado que "el predio" forma parte de otro de mayor extensión, corresponde independizarlo de la partida registral N° P03183327 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima.

17. Que, en consecuencia corresponde que esta Superintendencia emita la resolución administrativa que apruebe la transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL", de conformidad con el numeral 1 del artículo 41° del "T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192".

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 "T.U.O. 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 (uno con 00/100 soles) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1192, y su Texto Único Ordenado, Decreto Legislativo N° 1280, la Ley N° 29151 su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 1038-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- EXTINGUIR LA CESIÓN EN USO de 69 220,63 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° P03183327 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; otorgada a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL.

² Artículo 109.- De la extinción de la cesión en uso
La cesión en uso se extingue por:
5. Consolidación de dominio.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 842-2019/SBN-DGPE-SDDI



Artículo 2°.- DISPONER la **INDEPENDIZACIÓN** del área de 68 707,75 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° P03183327 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; signado con CUS N° 135198, 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 “T.U.O. DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192”** del predio descrito en el artículo 2°, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, con la finalidad que lo destine a la estructura **“Planta de Tratamiento de Aguas Residuales José Gálvez (PTAR José Gálvez)”**.



Artículo 4°.- La Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI N° 20.1.2.11



Maria del Pilar Pineda Flores

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