

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0552-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.° 1124-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área de 273.78 m² que forma parte del área de mayor extensión, ubicado en la Manzana B, entre el jirón Pimentel (calle 38) y pasaje Loreto, urbanización San Felipe Segunda Etapa – Sector B, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11062640 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; con CUS N° 142245, (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-VIVIENDA^[1] (en adelante, “TUO de la 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 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, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”) 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.

2. Que, mediante Decreto de Urgencia N° 029-2020 ampliado por Decreto de Urgencia N° 053-2020 y Decreto Supremo N° 087-2020, se suspendió desde el 21 de marzo de 2020, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los procedimientos de cualquier índole, incluso los regulados por leyes y disposiciones especiales, que se encuentren sujetos a plazo, que se tramiten en entidades del Sector Público, no obstante, mediante la Resolución N° 0032-2020/SBN del 27 de mayo de 2020, se aprueba - entre otros - que el procedimiento de transferencia predial del T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192 a cargo de esta Subdirección, no se encuentra sujeto a suspensión de plazo establecidos en los citados marcos normativos, reanudándose así los plazos de tramitación desde el 01 de junio de 2020.

3. Que, mediante la Carta N° 2317-2019-ESPS presentada el 30 de octubre de 2019 [S.I. N° 35526-2019 (foja 01)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante, "SEDAPAL"), representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedad y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzáles, solicitó la independización, transferencia y reasignación de Inmueble de Propiedad del Estado en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA (en adelante, "T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192") y del numeral 3.1 del artículo 3° del 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"), con la finalidad que se destine a la ejecución del proyecto denominado: **ESTRUCTURA DEL POZO P-722** (en adelante, "el proyecto"). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: a) Plan de saneamiento físico y legal (fojas 02 al 04); b) copia informativa de la Partida Registral N° 11062640 del Registro de Predios de Lima (fojas 05 al 30); c) Resolución Ministerial N° 1828-74/VI-5100 (fojas 32 al 36); d) memoria descriptiva, plano perimétrico y ubicación (foja 37 al 44); e) panel fotográfico (foja 45); f) informe de inspección técnica (foja 46).

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del TUO del Decreto Legislativo n.º1192, dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al que pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el sólo mérito de la resolución administrativa que emita la "SBN", en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

5. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 004-2015/SBN, "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").

6. Que, el numeral 5.4 de la "Directiva n.º004-2015/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; por su parte, el numeral 6.2 de la citada Directiva 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 de "el 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, mediante Oficio N° 04035-2019/SBN.DGPE-SDDI del 05 de noviembre de 2019 (foja 49) y Oficio N° 01822-2020/SBN.DGPE-SDDI del 07 de agosto de 2020 (foja 68), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia, a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP") en la Partida Registral N° 11062640 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

9. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", mediante el Informe Preliminar n.º1413-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2019 (foja 50 al 52), se determinó que "el predio": **i)** se encuentra comprendido en un área de mayor extensión constituida por la Manzana B, destinada a área verde de la urbanización San Felipe Segunda Etapa – Sector B, de acuerdo al Plano de Replanteo de Lotización N° 166-74-DGU, aprobado por Resolución Ministerial N° 1828-74-VI-5100; **ii)** requerido para la **ESTRUCTURA DEL POZO P-722** de acuerdo al Decreto Legislativo N° 1280; **iii)** la ubicación de "el predio" en distrito de San Martín de Porres señalada en la Carta N° 2317-2019-ESPS, discrepa de la consignada en el plan de saneamiento donde indica distrito de Comas, **iv)** en el plan de saneamiento físico y legal consignan como área afectada la extensión de 366.22 m² lo que difiere del área de 273.78 m² de la solicitud de transferencia; **v)** "SEDAPAL" indica que "el predio" está comprendido en un área de mayor extensión constituida por la Manzana O de la urbanización San Felipe Segunda Etapa - Sector B, cabe precisar que dicho predio corresponde al 2% del área de aporte reglamentario del habilitador, anotado en el CUS 25968, afectado en uso al Ministerio de Educación y ocupado totalmente por la Institución Educativa San Felipe, lo cual no corresponde con la ubicación de la infraestructura de "SEDAPAL"; **vi)** en la práctica se encuentra comprendido en la Manzana B, destinada a área verde de la urbanización San Felipe Segunda Etapa – Sector B, y como tal tiene la condición de Bien de Dominio Público; **vii)** los planos y memoria descriptiva consignada que "el predio" está comprendido en la Manzana O, lo que no corresponde, al contrastarlo con la base gráfica, se observa que gráficamente está sobre la manzana B, destinada a área verde de la urbanización.

10. Que, en relación a lo expuesto, mediante Oficio N° 4450-2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de diciembre de 2019, [en adelante “el Oficio” (foja 54)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” lo advertido en el punto iv), v) y vii) del informe antes citado, a fin que éstas sean aclaradas y/o subsanadas, otorgándosele plazo de treinta (30) días hábiles; bajo apercibimiento de declararse el abandono del procedimiento, de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N° 27444”).

11. Que, habiendo tomado conocimiento del contenido de “el Oficio”, según sello de cargo que consta en el mismo de fecha 12 de diciembre de 2019, mediante Carta N° 140-2020-ESPS presentado el 23 de enero de 2020 [S.I N° 01915-2020 (foja 55)], a través del cual “SEDAPAL”, presenta la siguiente documentación: a) plan de saneamiento físico y legal (fojas 56 al 58); b) memoria descriptiva, plano perimétrico y panel fotográfico (fojas 59 al 61); c) informe de inspección técnica (fojas 62).

12. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 841-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de setiembre de 2020 (foja 69 al 71) se determinó respecto de “el predio” lo siguiente: i) respecto a las observaciones formuladas en relación a la extensión, ubicación y ámbito mayor en el que se encuentra comprendido “el predio”, con la documentación técnica remitida han sido subsanadas; ii) de acuerdo al plano del distrito de Comas publicado por la gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Comas y según el plano de zonificación del distrito de Comas publicado por el Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el ámbito de “el predio” se encuentra dentro de la jurisdicción de Comas; no obstante, en cuanto al aspecto registral, se aprecia en la partida matriz, que cada independización de lotes efectuada en la habilitación urbana Urbanización San Felipe Segunda Etapa – Sector B, a fin de sustentar el distrito al que pertenecen, es acompañada por un Certificado de Jurisdicción.

13. Que, mediante Informe Técnico Legal N° 650-2020/SBN-DGPE-SDDI de 29 de septiembre de 2020 se determinó que “SEDAPAL” ha levantado las observaciones advertidas en “el Oficio”, y por ende, ha cumplido con presentar los requisitos detallados en el numeral 5.3 de la “Directiva n.°004-2015/SBN”.

14. Que, la ejecución del “proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 3.1 del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 1280, modificado con el Decreto Legislativo N.° 1357, el cual dispone lo siguiente: “Declárese 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”.

15. Que, en consecuencia, 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 para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

16. Que, el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 004-2015/SBN” establece que esta Subdirección, cuando lo considere pertinente, podrá aprobar la independización, rectificación de áreas y la transferencia de los predios requeridos para la ejecución de obras de infraestructura comprendidos en la Ley, en la misma resolución.

17. Que, asimismo, 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”.

18. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, reasignándose su uso para la ejecución del proyecto denominado: **ESTRUCTURA DEL POZO P-722**

19. Que, de la revisión de los documentos técnicos presentados por “SEDAPAL” y teniendo en cuenta que “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión, resulta necesario previamente independizarlo de la Partida Registral N° 11062640 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

20. 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 “TUO del Decreto Legislativo n.°1192”.

21. 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 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el TUO del Decreto Legislativo N° 1192, “Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura”; Decreto Legislativo N° 1280, “Decreto Legislativo que aprueba la ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento”, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado mediante D.S. 004-2019-JUS; Ley N° 29151, “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; Directiva N° 004-2015/SBN, “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”, Decreto de Urgencia N° 029-2020, Decreto de Urgencia N° 053-2020, Decreto Supremo N° 087-2020, Resolución N° 0032-2020/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 650-2020/SBN-DGPE-SDDI de 29 de septiembre de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN de un área de 273.78 m² que forma parte del área de mayor extensión, ubicado en la Manzana B, entre el jirón Pimentel (calle 38) y pasaje Loreto, urbanización San Felipe Segunda Etapa – Sector B, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11062640 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; con CUS N° 142245, conforme a 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 área descrita en el artículo 1° a favor la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, para que se destine para la ejecución del proyecto denominado: **ESTRUCTURA DEL POZO P-722.**

Artículo 3°.- La Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 20.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.° 30047, Ley n.° 30230, Decreto Legislativo n.° 1358 y Decreto Legislativo n.° 1439.