

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0195-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San isidro, 24 de marzo de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 868-2016/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representada por la Directora General de Administración del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Nelly Rodríguez Cuzcano, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del área 2 357,56 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 42239046 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 27030, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar 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 “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “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.



3. Que, mediante Oficio N° 1134-2016-VIVIENDA/OGA presentado el 11 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31355-2016) el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** (en adelante “el Ministerio”), representada por la Directora General de Administración, Nelly Rodríguez Cuzcano, peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** de “el predio”, en virtud del artículo 41° 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” para destinarlo a la ejecución del proyecto **PROVISIÓN DE LOS SERVICIOS DE SANEAMIENTO PARA LOS DISTRITOS DEL SUR DE LIMA- PROVISUR**. Para tal efecto, se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Plan de Saneamiento Físico Legal suscrito por la abogada Ximena M. Velit Poblete (fojas 26); **2)** Partida registral N° 42239046 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 36); **3)** Copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral N° 502642739 (fojas 53); **4)** Informe Técnico de Redes de Agua Potable y Alcantarillado (fojas 56); **5)** fotografías de “el predio” (fojas 57); **6)** CD (fojas 58); **7)** Plano matriz N° PM14/PN-PVS-CDS/2016 suscrito por el ingeniero geógrafo Miguel Angel Campos Naupari (fojas 98) ; **8)** memoria descriptiva del plano de independización N° PI-14/PN-PVS-CDS-2015 (fojas 99); **9)** plano independización N° PM14/PN-PVS-CDS/2016 suscrito por el ingeniero geógrafo Miguel Angel Campos Naupari (fojas 100); **10)** memoria descriptiva del plano remanente N° PI-14/PN-PVS-CDS-2015 suscrito por el ingeniero geógrafo Miguel Angel Campos Naupari (fojas 101); **11)** plano remanente N° PI-14/PN-PVS-CDS-2015 suscrito por el ingeniero geógrafo Miguel Angel Campos Naupari (fojas 102); y, **12)** memoria descriptiva del plano – matriz N° PI-14/PN-PVS-CDS-2015 suscrito por el ingeniero geógrafo Miguel Angel Campos Naupari (fojas 103).

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41 del “Decreto Legislativo N° 1192” establece que los predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos **a título gratuito y automáticamente** al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).

5. 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.

6. Que, el “Decreto Legislativo N° 1192” 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”).

7. 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.

8. Que, el numeral 5.4) de la “Directiva N° 004-2015/SBN” establece que la





**RESOLUCIÓN N° 0195-2017/SBN-DGPE-SDDI**

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.

9. 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 este en el respectivo Plan de Saneamiento Técnico y Legal, **bajo su plena responsabilidad.**

10. Que, en el caso concreto, se verifica que la ejecución del proyecto **PROVISIÓN DE LOS SERVICIOS DE SANEAMIENTO PARA LOS DISTRITOS DEL SUR DE LIMA- PROVISUR**, ha sido declarada de necesidad pública, de interés nacional y de gran envergadura, mediante el numeral 112 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" y modificatorias.

11. Que, mediante Oficio N° 2769-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2016 se solicitó a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SUNARP") la anotación preventiva del procedimiento de transferencia, quedando inscrita en el asiento D00002 de la partida registral N° 42239046 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima.

12. Que, mediante Oficio N° 0219-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2017 se solicitó a "el Ministerio" lo siguiente:

"(...)

En ese sentido, de la calificación de su solicitud conforme a los requisitos previstos en las normas antes glosadas, se advierte lo siguiente:

1. Respecto a la propiedad: Según el diagnóstico técnico registral del Plan de Saneamiento (Ítem V), "el predio" forma parte de la propiedad inscrita en la Partida Registral N° 42239046 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en la que figura como titular registral el ESTADO. Al respecto, en el Informe Técnico Legal y Plan de Saneamiento, se indica que se realizó una Búsqueda Catastral (Atención N° 502642739), a partir de la cual señalan que el área de búsqueda se sobrepone a la Partida Registral N° 42239046 y está representada gráficamente en el croquis de referencia adjunto al certificado; al respecto, se debe precisar que la mencionada búsqueda catastral, fue realizada sobre una extensión mayor de 2,9894 ha., y, no obstante que en el certificado se indica que la extensión en consulta se sitúa sobre la mencionada propiedad, también se señala superposición con las propiedades inscritas en las Partidas Registrales N° 42206210, 42145157 y P03227157. En tal sentido, informamos que, para efectos del procedimiento, se está asumiendo que como parte del estudio de saneamiento, se ha determinado que "el predio" recae únicamente sobre parte de la propiedad inscrita en la Partida Registral N° 42239046, tal como se indica en la solicitud.
2. Respecto a las cargas y restricciones: En el Plan de Saneamiento, se indica que no existe superposición



de "el pedio" con Derechos de Vía. Sin embargo, de acuerdo a los planos remitidos, "el predio" mantendría superposición parcial con la proyección del derecho de vía de la antigua carretera Panamericana Sur, en relación a lo cual se requiere la aclaración correspondiente por parte del proyecto.

3. Respecto a la documentación técnica: Se han presentado los planos denominados MATRIZ, INDEPENDIZACIÓN y REMANENTE, con firma de VERIFICADOR CATASTRAL, con sus respectivas Memorias Descriptivas; al respecto, se advierte que se está definiendo como actual ámbito de la propiedad inscrita en la Partida Registral N° 42239046, al polígono denominado ÁREA REMANENTE 1 con área registral de 12 612,20 m<sup>2</sup> (Asiento B00004), consignando en los planos presentados el área gráfica de 11 601,96 m<sup>2</sup>; sobre el particular, se debe precisar que la propiedad inscrita en la mencionada partida, está constituida por la denominada ÁREA REMANENTE 1, además del ÁREA REMANENTE 1' y ÁREA REMANENTE 2 (Asiento B00003), es decir que la mencionada propiedad actualmente está constituida por las 03 (tres) parcelas indicadas, las cuales no mantienen continuidad física. Por ello, se requiere la modificación de la documentación técnica presentada, definiendo el remanente completo (03 parcelas).
4. Además, deberá considerar que, al haberse consignado en los Planos de independización y remanente, el área GRÁFICA del ÁREA REMANENTE 1 (11 601,96 m<sup>2</sup>), va a surgir la necesidad de la previa RECTIFICACIÓN de áreas del actual remanente de la propiedad invocada, para lo cual se requiere la presentación del correspondiente PLANO MATRIZ y memoria descriptiva, en el que se grafiquen y describan las tres parcelas con sus respectivas áreas materia de rectificación, modificando además el Plano Remanente resultante de la independización.

Es necesario destacar que, de conformidad con el numeral 6.2.2 de la "Directiva N° 004-2015/SBN", el **procedimiento de transferencia de dominio de inmueble de propiedad del Estado se efectúa sobre la base de la información brindada por el titular del proyecto, 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 Zonificación y Vías. En ese sentido, **el estudio técnico-legal del área materia de solicitud, es de EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD del sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto y que solicita la transferencia, siendo que la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal tienen la calidad de Declaración Jurada**, de conformidad con el numeral 5.4 de la "Directiva N° 004-2015/SBN". En ese sentido, se deja constancia que la identificación y definición del polígono materia del presente procedimiento es de exclusiva responsabilidad de vuestra representada.

En tal sentido, le informamos que en virtud del numeral 4 del artículo 132 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, se le otorga un plazo **único e improrrogable de diez (10) días hábiles**, contabilizados a partir de la notificación del presente Oficio, para que otorgue atención a las observaciones indicadas, bajo apercibimiento de declarar inadmisibile su solicitud

(...)"

**13.** Que, mediante Oficio N° 26-2017-VIVIENDA-VMCS-DGPPCS/DEPPCS presentado el 8 de febrero de 2017 (S.I. N° 04002-2017 / fojas 116) "el Ministerio" da respuesta a lo solicitado y remite: **1)** Informe Técnico – Redes de Agua Potable y Alcantarillado del 27 de enero de 2017 suscrito por el ingeniero geógrafo Miguel Angel Campos Naupari (fojas 117); **2)** fotografías de "el predio" (fojas 118); **2)** plan de saneamiento físico legal suscrito por la abogada Ximena M. Velit Poblete (fojas 119); **3)** CD (fojas 130); **4)** plano diagnostico N° PD14/PN-PVS-CDS/2016 suscrito por el ingeniero geógrafo Miguel Angel Campos Naupari (fojas 131); **5)** memoria descriptiva del plano matriz N° PM-14/PN-PVS-CDS-2016 suscrito por el ingeniero geógrafo Miguel Angel Campos Naupari (fojas 132); **6)** plano matriz PD14/PN-PVS-CDS/2016 suscrito por el ingeniero geógrafo Miguel Angel Campos Naupari (fojas 135); **7)** memoria descriptiva del plano de independización N° PI-14/PN-PVS-CDS-2016 suscrito por el ingeniero geógrafo Miguel Angel Campos Naupari (fojas 136); **8)** plano independización N° PI14/PN-PVS-CDS/2016 suscrito por el ingeniero geógrafo Miguel Angel Campos Naupari (fojas 138); **9)** memoria descriptiva del plano remanente PR N° 14/PN-PVS-CDS-2016 suscrito por el ingeniero geógrafo Miguel Angel Campos Naupari (fojas 139); **10)** plano remanente PR N° 14/PN-PVS-CDS-2016 suscrito por el ingeniero geógrafo Miguel Angel Campos Naupari (fojas 142); y, **11)** Plan de Saneamiento Físico Legal suscrito por la abogada Ximena M. Velit Poblete (fojas 143).

**14.** Que, de conformidad con el numeral 6.2.4 de la "Directiva N° 004-2015/SBN" la SDDI cuando lo considere pertinente podrá aprobar la independización, rectificación de áreas y transferencia de los predios requeridos para la ejecución de obras de infraestructura comprendidos en la Ley, en la misma resolución.





**RESOLUCIÓN N° 0195-2017/SBN-DGPE-SDDI**

15. Que, de la revisión de la documentación presentada por “el Ministerio” y de acuerdo a lo señalado en el plan de saneamiento físico legal del área requerida suscrito por la abogada Ximena M. Velit Poblete, el cual tiene la calidad de declaración jurada, es necesario rectificar el área remanente 1, área remanente 1´ y área remanente 2 de la propiedad inscrita en la partida registral N° 42239046 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima, siendo las nuevas áreas de **11 601,96 m<sup>2</sup>, 1 617,42 m<sup>2</sup> y 45 294,96 m<sup>2</sup>, respectivamente.**



16. Que, luego de la rectificación de las áreas descritas en el considerando décimo quinto y de acuerdo a la documentación técnica remitida por “el Ministerio” es necesario independizar el área de 2 357,56 m<sup>2</sup> el cual forma parte del área remanente 1 del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 42239046 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima.



17. Que, tomando en consideración lo antes señalado 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 del Estado, razón por la cual, debe aprobarse la transferencia de “el predio” a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: **“PROVISIÓN DE LOS SERVICIOS DE SANEAMIENTO PARA LOS DISTRITOS DEL SUR DE LIMA- PROVISUR”**.



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 “Decreto Legislativo N° 1192”.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se debe tener en cuenta que de acuerdo con lo prescrito por el numeral 5) del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192” la entidad o empresa estatal ocupante de los predios y/o edificaciones requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, tiene un plazo de treinta (30) días hábiles, contados desde la notificación de la resolución de la SBN, para desocupar y entregar la posesión de los citados inmuebles, a favor del sector, gobierno regional o gobierno local al cual pertenece el proyecto.

20. 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 “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”, la Quinta Disposición Complementaria Final y las Disposiciones Complementarias Modificadorias 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”, la 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, “Directiva N° 004-2015/SBN”, y el Informe Técnico Legal N° 0229-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2017.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- APROBAR la RECTIFICACIÓN DE ÁREA**, de las parcelas denominadas **área remanente 1, área remanente 1´ y área remanente 2**, de la propiedad inscrita en la partida registral N° 42239046 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima y CUS N° 27030, por las nuevas áreas de **11 601,96 m<sup>2</sup>, 1 617,42 m<sup>2</sup> y 45 294,96 m<sup>2</sup>**, respectivamente.

**Artículo 2°.- APROBAR la INDEPENDIZACIÓN** del área de 2 357,56 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de la parcela denominada área remanente 1, del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 42239046 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima y CUS N° 27030, 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 EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área descrita en el artículo 2° de la presente Resolución a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** con la finalidad que lo destine a la ejecución del proyecto: **“PROVISIÓN DE LOS SERVICIOS DE SANEAMIENTO PARA LOS DISTRITOS DEL SUR DE LIMA- PROVISUR”**.

**Artículo 4°.-** 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.**



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