




RESOLUCIÓN N° 527-2017/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 14 de agosto de 2017

VISTO:




El Expediente N° 414-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por su apoderada Raquel Antuanet Huapaya Porras mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del predio de 1 069,43 m² que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P03135295 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, a favor de la Cooperativa de Vivienda Umamarca, con CUS N° 106646; en adelante “el predio”.

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, 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 (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 Carta N° 267-2017-ESPS presentado el 8 de junio de 2017 (S.I. N° 18468-2017) el Servicio de Alcantarillado y Agua Potable de Lima - Sedapal (en adelante “SEDAPAL”), solicita la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado por Leyes Especiales, en mérito al Decreto Legislativo N° 1192 de “el predio” (foja 1) con la finalidad que se destine al proyecto denominado “Sectorización del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la Parte Alta de Chorrillos: Matriz Próceres, distrito de Chorrillos”; en aplicación del numeral 41.1 del artículo 41° 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" (en adelante "Decreto Legislativo N° 1192"). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **1)** plan de saneamiento físico legal correspondiente a proyecto denominado "Sectorización del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la Parte Alta de Chorrillos Matriz Próceres de Agua Potable y Alcantarillado de la Parta Alta de Chorrillos Matriz Próceres – Distrito de Chorrillos (fojas 3); **2)** plano de ubicación y perimétrico reservorio (RE-07 (1/3) de abril de 2016 (fojas 11); **3)** memoria descriptiva reservorio elevado proyectado REP-02 (fojas 14); **4)** certificado de zonificación y Vías N° 099-2017-MML-GDU-SPHU, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 24 de enero de 2017 (fojas 22); **5)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (fojas 28); **6)** copia certificada de la Partida Registral N° P03135295 del Registro de Predios de Lima (fojas 30); **7)** título archivado de la Ficha N° 208751-B (fojas 30); **8)** título archivado N° 0395007946 (fojas 109); etc.




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 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 el Proyecto denominado "Sectorización del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la Parte Alta de Chorrillos: Matriz Próceres, distrito de Chorrillos, ha sido declarado de necesidad pública, de interés

RESOLUCIÓN N° 527-2017/SBN-DGPE-SDDI

nacional y de gran envergadura, mediante el numeral 104 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".

11. Que, de las disposiciones legales antes descritas, se infiere que esta Subdirección, sin perjuicio del Plan de Saneamiento Técnico y Legal, se encuentra habilitada para llevar a cabo una calificación técnica y legal de las solicitudes derivadas de la aplicación del "Decreto Legislativo N° 1192"; en ese sentido, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 854-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2017, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente:

- i) "El predio" forma parte del área de mayor extensión inscrito a favor de la Cooperativa de Vivienda Umamarca, en la Partida Registral N° P03135295 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, el cual forma parte de la "Habilitación urbana en vía de regularización para uso de Vivienda R4, Usos Especiales (O.U) y Equipamiento Educativo E-1", promovida por la referida Cooperativa, cuya matriz corre inscrita en la Partida Registral P03131344 (trasladada de la Ficha Registral N° 208751) del Registro de Predios de Lima.
- ii) En el Asiento B-2 de la Ficha N° 208751 se observa la inscripción del proyecto de Habilitación Urbana precitada, en mérito de la Resolución N° 78 y 092-MLM/AM-SMDU del 15 de febrero de 1989, con la cual se aprobó el Área Bruta de Uso E-1 de 16 591,00 m² (área en la cual se ubica "el predio"). Por otro lado, revisados los títulos archivados que dieron mérito a la inscripción del proyecto de habilitación en mención, se advierte que dentro de los aportes reglamentarios existe un área destinada al Ministerio de Educación (2% de la habilitación), el cual está ubicado fuera del ámbito del Lote E-1.
- iii) Posteriormente, la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, al trasladar la Ficha N° 208751 al Registro Predial Urbano en la Partida Registral N° P03131344, incluyó el área 16 591,00 m² en el cuadro de aportes reglamentarios como equipamiento educativo, separado del área de aportes del Ministerio de Educación, denominándolo Lote E-1. Al respecto, no queda claro si el Lote E-1 es un área de aporte reglamentario educativo que no ha sido entregado al Ministerio de Educación; sin perjuicio de ello, el Lote E-1 se encuentra inscrito a favor de la Cooperativa de Vivienda Umamarca.

12. Que, de acuerdo a la evaluación técnica realizada, se advierte que "el predio" se encuentra ubicado dentro del ámbito de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° P03135295 del Registro de Predios de Lima, a favor de la Cooperativa de Vivienda Umamarca, el cual constituiría un aporte reglamentario educativo, sin embargo, del estudios de los antecedentes registrales de "el predio" no se

evidencia que este haya sido transferido a favor del Ministerio de Educación como aporte reglamentario, razón por la cual aún se encuentra inscrito a favor de terceros.

13. Que, en virtud de la normativa señalada en el cuarto considerando de la presente resolución y de acuerdo a lo indicado en el párrafo precedente, esta Superintendencia solo cuenta con marco normativo habilitante para transferir los predios y/o edificaciones de propiedad estatal, razón por la cual, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor de Cooperativa de Vivienda Umamarca, debe declararse improcedente la solicitud de transferencia de “el predio” presentada por “SEDAPAL”.

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, Resolución N° 060-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 649-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar Improcedente la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del predio 1 069,43 m² que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P03135295 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, CUS N° 106646.

Artículo 2°.- Disponer el archivo definitivo del presente expediente administrativo.

Regístrese, y comuníquese.

POI N° 5.2.2.12
PMJ/mimo-gglla



[Handwritten signature]
ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES