



RESOLUCIÓN N° 567-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de septiembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 569-2017/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 649.47 m² ubicado entre las calles Horacio Zevallos y Jorge Basadre en la Manzana P del Lote 1 el área bruta E-1, actualmente el Parque Futuro de la Urbanización Amauta del distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima inscrito en la partida registral N° 11050956 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona N° IX – Sede Lima, 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, 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° 345-2017-ESPS presentado el 21 de julio de 2017 (S.I. N° 23924-2017) 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”. Para tal efecto, presenta entre otros los documentos siguientes: a) plan de



saneamiento físico legal de “el predio” suscrito por el ingeniero sanitario Jorge Hernan Salinas Cordova, el ingeniero agrónomo Raúl A. Belzussarre Huaman y la abogada Marylin Jaimes Blanco, **b)** memoria descriptiva reservorio proyectado (REE-364/1) suscrito por el ingeniero sanitario Jorge Hernan Salinas Cordova, el ingeniero agrónomo Raúl A. Belzussarre Huaman y la abogada Marylin Jaimes Blanco, **c)** Informe de Inspección Técnica de mayo de 2017 suscrito por el ingeniero sanitario Jorge Hernan Salinas Cordova, el ingeniero agrónomo Raúl A. Belzussarre Huaman y la abogada Marylin Jaimes Blanco; **d)** Certificado de Zonificación y Vías N° 098-2017-MML-GDU-SPHU del 24 de enero de 2017; **e)** fotografías de “el predio”; **f)** partida registral N° 11050956 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; **g)** copia simple del título archivado N° 80234-2001; **h)** copia simple del título archivado N° 107033; **i)** copia simple del título archivado N° 78915-2017; **j)** plano de ubicación – reservorio (REE-364/1)-Remanente de mayo de 2017 suscrito por el ingeniero sanitario Jorge Hernan Salinas Cordova, el ingeniero agrónomo Raúl A. Belzussarre Huaman y la abogada Marylin Jaimes Blanco; **k)** plano de ubicación y perimétrico reservorio (REE-364/1) suscrito por el ingeniero sanitario Jorge Hernan Salinas Cordova, el ingeniero agrónomo Raúl A. Belzussarre Huaman y la abogada Marylin Jaimes Blanco; **l)** plano de ubicación – reservorio (REE/1) – matriz suscrito por el ingeniero sanitario Jorge Hernan Salinas Cordova, el ingeniero agrónomo Raúl A. Belzussarre Huaman y la abogada Marylin Jaimes Blanco; **m)** CD.



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.



RESOLUCIÓN N° 567-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 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 Preliminar N.° 46-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente:

- i) El predio de 649,47 m² ubicado entre las calles Horacio Zeballos y Jorge Basadre en la Mz. P Lote 01 de la Urbanización Amauta en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima de acuerdo a la documentación remitida por el administrado, se encuentra en ámbito del predio de mayor extensión inscrito en la Ficha N° 207896 que continua en la partida registral N° 11050956 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima a favor de Asociación Pro Vivienda Magisterial Amauta.
- ii) Con relación a los títulos archivados remitidos por "SEDAPAL" se ha verificado:
 - a. "El predio" forma parte de la Habilitación Urbana para uso de Vivienda "R-3" y usos especiales OU (Equipamiento Educativo E-1) promovida por la Asociación Pro Vivienda Magisterial Amauta determinándose de los planos remitidos que forma parte de la Manzana P Lote 1.
 - b. Con Resolución N° 149-91-MLM/SMDU/DMDU del 25 de noviembre de 1991 se declaró cumplida las obras de habilitación urbana de una parte del terreno inscrito en la partida registral N° 11050956 indicándose en dicha resolución que el Lote N° 1 de la Manzana P está considerado como equipamiento educativo pero que se encuentra reservado en garantía por déficit de aportes. Cabe indicar que en el asiento b) 1 de la Ficha N° 207896 no se consigna ficha de independización para el Lote 1 de la manzana P (Equipamiento Educativo).



- c. Posteriormente, con Resolución N° 933 del 21 de junio de 2000 se da por cumplida las obras de habilitación urbana del área restante, y en los considerandos se señala que al haberse cumplido el pago por déficit de aportes se debe liberar de la garantía referida en la Resolución N° 149-91-MLM/SMDU/DMDU, es así que en el artículo quinto se resuelve liberar de la reserva de garantía al lote 01 de la Manzana P al haberse cumplido con los aportes reglamentarios. Dicha situación no ha sido indicada en el Plan de Saneamiento, el cual señala que el predio es un dominio público pero no se ha considerado la liberación de la reserva.

Bajo el contexto antes expuesto, el lote 1 de la manzana P (al cual pertenece "el predio") si bien es un lote destinado a equipamiento no es un aporte reglamentario. Adicionalmente, no se observa que el lote 1 manzana P haya sido independizado de la matriz de la urbanización, situación también indicada por "SEDAPAL", por lo que seguiría formando parte del predio matriz de la habilitación urbana inscrito en la Ficha N° 207896 que continua en la partida registral N° 11050956 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima a favor de la Asociación Pro Vivienda Magisterial Amauta (terceros).



- iii) Por otro lado, respecto a la titularidad el predio inscrito en la partida registral N° 11050956 fue adjudicado a la Asociación Pro-Vivienda Magisterial Amauta por Resolución Ministerial 473-77-VC-4400 del 22 de julio de 1977, luego en el asiento C0001 se anota la reversión a favor del Estado con Resolución N° 178-2000/SBN del 18 de abril de 2000, sin embargo en el asiento C0002 se aclara que el propietario es la referida asociación siendo que se consignó por error la reversión. Sin perjuicio de ello, por Resolución Judicial se deja sin efecto y se cancela los asientos de inscripción registral originados por la Resolución N° 178-2000/SBN, por lo que la titularidad del predio inscrito en la partida registral N° 11050956 sigue siendo de la asociación antes indicada.



12. Que, de acuerdo a la evaluación técnica realizada, se advierte que "el predio" forma parte de un área de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 11050956 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona N° IX – Sede Lima a favor de la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA MAGISTERIAL AMAUTA** el cual si bien es cierto es un lote destinado a equipamiento (equipamiento educativo según los títulos archivados) ha quedado demostrado que no constituye un aporte reglamentario, adicionalmente a ello se advierte que no ha sido independizado de la partida matriz por lo que seguiría formando parte de la habilitación urbana inscrito en la Ficha N° 207896 que continua en la partida registral N° 11050956.



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 la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA MAGISTERIAL AMAUTA**, 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

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 567-2017/SBN-DGPE-SDDI

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° 715-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre 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 649.47 m² ubicado entre las calles Horacio Zevallos y Jorge Basadre en la Manzana P del Lote 1 el área bruta E-1, actualmente el Parque Futuro de la Urbanización Amauta del distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima inscrito en la partida registral N° 11050956 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona N° IX – Sede Lima.

Artículo 2°.- Disponer el archivo definitivo del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI N° 5.2.2.12



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