

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0059-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 597-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por la Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área de 122,59 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Martín de Porras, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Ficha N° 307675 que continúa en la Partida Registral N° 43844601 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; con CUS N° 144586, (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA^[1] (en adelante, “TUO de la Ley n.º 29151”), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 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.

3. Que, mediante la Carta N° 1013-2020-ESPS presentada el 18 de agosto de 2020 [S.I. N° 12358-2020 (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^[2], de "el predio", requerido para el mejoramiento de la estructura denominada Pozo Virgen de Fátima P-10 P-687 (Activo 500520) Área n° 01, que forma parte del proyecto: "Optimización de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado, Sectorización, Rehabilitación de Redes y Actualización de Catastro – Área de Influencia Planta Huachipa – Área de Drenaje Oquendo, Sinchi Roca, Puente Piedra y Sectores 84, 83, 85 y 212 - Lima" (en adelante, "el proyecto"). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** informe de inspección técnica (fojas 02); **b)** plano ubicación – perimétrico y memoria descriptiva (fojas 03 al 12); **c)** copia de la Resolución de Gerencial N° 120-2019-GDU/MDSMP del 13 de diciembre de 2019 emitida por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 13 al 18); **d)** plano de trazado y lotización (fojas 19); **e)** copia certificada de la Ficha N° 307675 que continua en la Partida Registral N° 43844601 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 20 al 30); y, **f)** plan de saneamiento físico legal con fotografía a color (fojas 31 al 36).

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Texto Único Ordenado 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, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, (en adelante "TUO del Decreto Legislativo N° 1192"), 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° 1979-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2020 (fojas 37 al 39), 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° 43844601 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede 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° 00857-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2020 (fojas 41 al 46), se determinó que "el predio": **i)** forma parte de un área de mayor extensión ubicada en el distrito de San Martín de Porras, inscrito a favor de la Asociación de Vivienda Señor de Los Milagros Los Olivos, en la partida N° 43844601 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** presenta Zonificación de tipo Residencial de Densidad Media – RDM, según Plano de Zonificación de Lima Metropolitana, Ordenanza n° 620 – MM aprobado con la Ordenanza 1015-MML de fecha 19 de abril de 2009, forma parte del área de recreación pública denominado Parque "El Milagro" (bien de dominio público) de la Habilitación Urbana "Señor de los Milagros Los Olivos (Parcela n° 10409)"; **iii)** mediante la Resolución de Gerencia N° 120-2019-GDU/MDSMP del 13 de diciembre de 2019 emitida por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porras, resuelve declarar la Habilitación Urbana de Oficio, de acuerdo al Plano de Trazado y Lotización n° 2902019-SGHUySFL-GDU-MDSMP, inscrito en el asiento B00001 de la referida partida, consignando en el Cuadro General de Distribución de áreas, al área de recreación pública de 3 589,25 m², como aporte reglamentario, administrado por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porras; **iv)** no se advierten solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con comunidades campesinas, concesiones mineras, reservas naturales o comunidades nativas; **v)** revisada la partida registral n° 43844601 (actualizada), se visualiza que en su Asiento C00001, se encuentra inscrita la Transferencia de dominio, efectuada por la Asociación de Vivienda Señor de Los Milagros Los Olivos, a favor de la COMPAÑÍA PROMOTORA DE VIVIENDA PROGRESO SRL (Título 188711-2003); **vi)** en el Asiento D00001 de la partida registral n° 43844601, se menciona que las acciones y derechos del inmueble corresponden a Compañía Promotora de Vivienda Progreso SRL., el cual se encuentra afecto a la Medida Cautelar de Anotación de Demanda seguida por David Augusto Delgado Castañeda contra la Asociación de Vivienda Señor de Los Milagros Los Olivos, sobre nulidad de contratos de transferencia de dominio y cesión de derechos. (Exp. 2003-2705). Asimismo, en el Asiento C00005, está la Inscripción de Sentencia, la cual declara fundada la demanda y en consecuencia nula las cesiones de derecho de fecha 20 de mayo de 2003, celebradas entre la Asociación de Vivienda Señor de Los Milagros Los Olivos y Compañía Promotora de Vivienda Progreso SRL; cancelándose los asientos registrales que contienen los actos anulados e improcedente en cuanto el pedido de nulidad de asientos registrales (Exp. 02705-2003-0-0901-JR-C1-01); **vii)** revisado su Plan de Saneamiento Físico Legal e Informe de Inspección Técnica, ambos indican que "el predio" se encuentra ocupado por el Pozo Virgen de Fátima P-10 P-687 (Activo 500520) Área n° 01, lo cual se corrobora con la fotografía adjunta; sin embargo, en el cuadro resumen de su Plan de Saneamiento Físico Legal, señala que sobre "el predio" no existe ocupación, edificación, ni posesionario; **viii)** no remite información digital de "el predio".

10. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 03584-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de diciembre de 2020 [en adelante, "el Oficio" (fojas 50 y 51)], esta Subdirección comunicó a "SEDAPAL" lo advertido en el numeral **v)**; **vi)**; **vii)**; y, **viii)**, del informe antes citado para lo cual se le solicitó se pronuncie sobre los mismos; otorgándosele un plazo de tres (30) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del mismo, bajo apercibimiento de declararse el abandono^[3] 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, publicado el 25 de enero de 2019 (en adelante, "T.U.O de la Ley N° 27444").

11. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha 10 de diciembre del 2020 a través de la mesa de partes virtual de “SEDAPAL”, conforme consta en el Sistema de Gestión Documental de esta Superintendencia (fojas 52); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General - Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”); habiendo el plazo otorgado de treinta (30) días hábiles vencido el 27 de enero de 2021.

12. Que, asimismo, “SEDAPAL” remite la Carta N° 170-2021-ESPS (fojas 53) (S.I. N° 00959-2021), (S.I. N° 01193-2021) y (S.I. N° 01258-2021) presentada el 18, 20 y 21 de enero de 2021, dentro del plazo otorgado, presentando nuevo plan de saneamiento físico legal (fojas 57 al 62) y documentación técnica.

13. Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0056-2021/SBN- DGPE-SDDI del 28 de enero de 2021, se determinó que “SEDAPAL”: **i)** manifiesta que la transferencia de dominio inscrita en el asiento C00001, fue declarada nula conforme se advierte en el asiento C00005 de la partida 43844601. Asimismo, quedan cancelados los asientos registrales que contienen los actos anulados; **ii)** asimismo, indica que en su Plan de Saneamiento Físico Legal señala como propietario de “el predio” a la Asociación de Vivienda Señor de los Milagros Los Olivos; **iii)** según Resolución Gerencial N° 120-2019GDU/MDSMP de fecha 13 de diciembre de 2019, que aprueba la Habilitación Urbana de Oficio, respecto al área de 122.59 m², materia de transferencia, recae sobre parte de un predio destinado a área de parque, constituyendo “el predio” bien de dominio público; y, **iv)** además, adjunta documentación técnica complementaria, por lo que se colige que, ha cumplido con los requisitos señalados 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, 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”.

17. 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.

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 que se destine al mejoramiento de la estructura denominada Pozo Virgen de Fátima P-10 P-687 (Activo 500520) Área n° 01, que forma parte del proyecto: “Optimización de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado, Sectorización, Rehabilitación de Redes y Actualización de Catastro – Área de Influencia Planta Huachipa – Área de Drenaje Oquendo, Sinchi Roca, Puente Piedra y Sectores 84, 83, 85 y 212 - Lima”.

19. Que, además de la revisión de los documentos técnicos presentados por “SEDAPAL” y teniendo en cuenta que “el predio” se encuentra formando parte de otro predio de mayor extensión, resulta necesario independizar previamente el área de 122,59 m² de la partida registral N° 43844601 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima. Cabe señalar que “SEDAPAL” se acoge a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registro Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN.

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”; 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, 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 Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, y el Informe Técnico Legal N° 0056-2021/SBN-DGPE-SDDI de 28 de enero de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN, del área de 122,59 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Martín de Porras, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Ficha N° 307675 que continúa en la Partida Registral N° 43844601 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; con CUS N° 144586, 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 TUO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192 del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, para que se destine al mejoramiento de la estructura denominada Pozo Virgen de Fátima P-10 P-687 (Activo 500520) Área n° 01, que forma parte del proyecto: “Optimización de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado, Sectorización, Rehabilitación de Redes y Actualización de Catastro – Área de Influencia Planta Huachipa – Área de Drenaje Oquendo, Sinchi Roca, Puente Piedra y Sectores 84, 83, 85 y 212 - Lima”.

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 18.1.2.11

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.

[2] Derogado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA del 23 de octubre de 2020, publicado el 26 de octubre de 2020, Decreto Supremo que aprueba el nuevo TÚO del Decreto Legislativo N° 1192.

[3] **T.U.O. de la Ley N° 27444** "Ley del Procedimiento Administrativo General" aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS -**Artículo 202° Abandono en los procedimientos iniciados a solicitud del administrado** - En los procedimientos iniciados a solicitud de parte, cuando el administrado incumpla algún trámite que le hubiera sido requerido que produzca su paralización por treinta días, la autoridad de oficio o a solicitud del administrado declarará el abandono del procedimiento. Dicha resolución deberá ser notificada y contra ella procederán los recursos administrativos pertinentes.