



RESOLUCIÓN N° 1104-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 935-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del predio de 373,40 m² ubicado en el distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N° P02211648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 161534 (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-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley n.º 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, 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.

2. Que, mediante Carta N° 1409-2021-ESPS, presentada el 31 de agosto de 2021 [S.I. 22506-2021 (fojas 1 y 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomas Gonzales (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la independización y transferencia del área de 373,41 m² (en adelante “el área inicial”), en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencias de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, requerido para la estructura sanitaria denominada Cámara de Bombeo CR-98 correspondiente al proyecto denominado “Mejoramiento del Sistema de Agua Potable en el A.H. Cerro El Pino, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual adjunta la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 3 al 10); **b)** certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2021-1096914 (fojas 11 al 15); **c)** certificado literal

de la partida registral N° P02211648 (fojas 16 y 17); **d**) título archivado (fojas 18 al 99); **e**) informe de inspección técnica con fotografías de “el predio” (fojas 100 y 101); y, **f**) plano perimétrico – ubicación y memoria descriptiva (fojas 102 al 104).

3. 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 cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo 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.

4. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, aprobada mediante la Resolución N° 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021 (en adelante, “Directiva N° 001-2021/SBN”).

5. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada; y, según el numeral 6.2.2 de la citada Directiva el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la “SBN”, tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

6. 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 fin 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.

7. Que, para el caso en concreto, mediante Oficio N° 03745-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de setiembre de 2021 (fojas 105 y 106), 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° P02211648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° K – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

8. Que, por otro lado, mediante Oficio N° 3866-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2021 (fojas 110 y 111), se comunicó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, que “SEDAPAL” ha solicitado la transferencia de “el predio”, en el marco del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192, razón la cual, se ha procedido a solicitar la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia que se detalla en el considerando anterior; situación que se le comunica como titular registral de “el predio”, a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el mismo, según lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la Directiva N.º 001-2021/SBN, aprobada por la Resolución N.º 0060-2021/SBN.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 01435-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de octubre de 2021 (fojas 116 al 120), se concluyó respecto a “el área inicial”, entre otros, lo siguiente: **i**) se encuentra ubicado en el lote 75 Sector 21 del Asentamiento Humano Cerro el Pino, en el distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P02211648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; destinado a uso Reservorio de Agua, constituyendo bien de dominio público; **ii**) es requerido para la Estructura Sanitaria denominada Cámara de Bombeo CR-98 correspondiente al proyecto “Mejoramiento del Sistema de

Agua Potable en el A.H. Cerro El Pino, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima”; **iii)** se encuentra ocupado por un reservorio de agua bajo la administración y posesión de “SEDAPAL”; **iv)** cuenta con zonificación RDM Zona Residencial Media según el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana aprobado mediante la Ordenanza N° 1082-MML; **v)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta duplicidad de partidas ni superposiciones con zonas arqueológicas, concesiones mineras u otros; **vi)** el área solicitada no concuerda con el área registral; y, **vii)** los documentos técnicos (memoria descriptiva y plano perimétrico) no concuerdan con el área y cantidad de lados descritos en la partida registral N° P02211648.

10. Que, en relación a lo expuesto, mediante el Oficio N° 4662-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2021 [en adelante, “el Oficio” (fojas 121 y 122)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” que existe discrepancia entre el área solicitada y el área registral de la partida N° P02211648; y, que la información de la documentación técnica que sustenta el Plan de Saneamiento físico legal no concuerda con el área y cantidad de lados descritos en la citada partida; por lo que se le requirió realizar las aclaraciones correspondientes y adjuntar la documentación técnica que considere pertinente, otorgándole para tal efecto, el plazo de diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

11. Que, “el Oficio” fue notificado el 22 de octubre de 2021 a través de la mesa de partes virtual de “SEDAPAL”, conforme consta del correo de acuse de recibo con Registro N° 104185 (foja 123); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación de “el Oficio” venció el 09 de noviembre de 2021; habiendo “SEDAPAL” remitido la Carta N° 1649-2021-ESPS el 27 de octubre de 2021 [S.I. N°22474-2021 (fojas 124 al 136)], dentro del plazo otorgado, para efectos de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”, adjuntando los siguientes documentos: **i)** plan de saneamiento físico legal; **ii)** informe de inspección técnica; y, **iii)** plano perimétrico y memoria descriptiva.

12. Que, evaluados los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante Informe Preliminar N° 01767-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de diciembre de 2021 (fojas 138 y 139), se determinó lo siguiente: **i)** “SEDAPAL” ha replanteado “el área inicial” a 373,40 m² (“el predio”); presentando nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal e Informe de Inspección Técnica teniendo en cuenta el área registral inscrita en la partida N° P02211648; y, **ii)** presenta los nuevos documentos técnicos (plano perimétrico y memoria descriptiva). En tal sentido, se concluye que “SEDAPAL” ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

13. Que, se ha verificado que la ejecución de “el 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”.

14. Que, 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”.

15. Que, el numeral 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” establece que en caso lo haya requerido el solicitante, esta subdirección se encuentra facultada a aprobar la transferencia de propiedad inclusive respecto de predios e inmuebles estatales de dominio público, como las áreas de aporte reglamentario, las áreas de equipamiento urbano, las vías, u otros.

16. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, para destinarlo a la estructura sanitaria denominada Cámara de Bombeo CR-98 correspondiente al proyecto “Mejoramiento del Sistema de Agua Potable en el A.H. Cerro El Pino, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima”.

17. 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”.

18. 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.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAL” debe tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”¹.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, Decreto Legislativo N° 1280, modificado con el Decreto Legislativo N° 1357, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución 041-2021/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 1481-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de diciembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192 a favor de la empresa SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL, del predio de 373,40 m² ubicado en el distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N° P02211648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 161534, requerido para la Estructura Sanitaria denominada Cámara de Bombeo CR-98 correspondiente al proyecto “Mejoramiento del Sistema de Agua Potable en el A.H. Cerro El Pino, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima”.

Artículo 2°.- La Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral de 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 Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.