

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0503-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente n° 1293-2021/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 **INDEPENDIZACIÓN y TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del predio de 112.80 m², ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado – representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral n° P02134217 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 30062 (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° 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° 1816-2021-ESPS, presentada el 01 de diciembre de 2021 [S.I. n° 31050-2021 (fojas 1 y 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado - SEDAPAL, representado por la Jefa de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzáles (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la independización y transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n° 1192, aprobado por Decreto Supremo n° 015-2020-VIVIENDA, requerido para la Cámara de Rebombado CR-135 que forma parte del proyecto denominado: “Saneamiento Físico Legal de la Cámara de Rebombado CR-135” distrito de San Juan de Lurigancho (Activo N°700287), provincia y departamento de Lima” (en adelante, “el Proyecto”), asimismo, en el Plan de Saneamiento Físico Legal anexo a su solicitud, se pidió la extinción de la afectación

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.° 30047, Ley n.° 30230, Decreto Legislativo n.° 1358 y Decreto Legislativo n.° 1439.

en uso. Para tal efecto presentó, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 03 al 10); **b)** plano perimétrico - de ubicación con su respectiva memoria descriptiva (fojas 11 al 14); **c)** informe de inspección técnica con vista fotográfica (foja 15); y, **d)** copia informativa de la partida registral n° P02134217 (fojas 16 al 21).

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, el numeral 5.6 de la “Directiva n° 001-2021/SBN” establece que las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida 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, en el caso en concreto, mediante Oficio n° 05135-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de diciembre de 2021 (fojas 22 y 23), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”) en la partida registral n° P02134217 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° X – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo n° 1192”, el cual a la fecha se encuentra inscrito.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar n° 01785-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 07 de diciembre de 2021 (fojas 28 al 33), se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en el Lote 1 Mz. I1A del Pueblo Joven San Hilarión, del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado – representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral n° P02134217 de la Oficina Registral de Lima; **ii)** en el Asiento n° 00003 de la partida registral n° P02134217, se encuentra inscrito la Afectación en Uso a favor de SEDAPAL por un plazo indefinido, con el objeto de que sea destinado a Reservorio de Agua; **iii)** tiene zonificación de tipo Zona de Recreación Pública (ZRP), de acuerdo al Plano de Zonificación de los Usos del Suelo aprobado con Ordenanza Municipal n° 1081-MML de fecha 04.10.07; asimismo, se encuentra ocupado por la edificación de la Cámara de Rebombeo CR-135 y en posesión de SEDAPAL; por lo que constituye un bien de dominio público; **iv)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no se superpone con concesiones mineras, predios rurales, concesiones forestales, áreas naturales protegidas

ni restos arqueológicos; v) se solicita la totalidad del predio que recae en la partida registral n° P02134217; por lo que no es necesaria la presentación de documentos técnicos. Adicionalmente, se advierte que no se indica la fecha de la fotografía de “el predio”, no debiendo ser esta mayor a un (1) año.

9. Que, mediante el Oficio n° 00401-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 41 y 42)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” que no se señaló la fecha de la fotografía de “el predio” adjunta a su solicitud, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su presentación, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de “Directiva n° 001-2021/SBN”.

10. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha 18 de febrero de 2022 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE a “SEDAPAL”, conforme al cargo de recepción (fojas 43 y 44); 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, venció el 04 de marzo de 2022; habiendo “SEDAPAL” remitido la Carta n° 437-2022-ESPS con fecha de recepción 07 de marzo de 2022 [S.I. N° 06819-2022 (foja 45)], requiriendo la ampliación de plazo a efectos de reunir la información que permita subsanar la observación formulada en “el Oficio”.

11. Que, no obstante, de la revisión integral de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante Informe Técnico Legal n° 0562-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2022, se advierte que la fotografía presentada con la S.I. n° 31050-2021 a fojas 15, forma parte del informe de inspección técnica; en ese sentido, se colige que se trata de un solo documento con fecha 29 de noviembre del 2021, por lo que se tiene por aclarado dicho extremo. En tal sentido, se concluye que “SEDAPAL” ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”, y por lo expuesto, se deja sin efecto el Oficio n° 00401-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2022, por ende, no es necesario pronunciarse sobre el pedido de ampliación de plazo presentado por “SEDAPAL”.

12. 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”.*

13. 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”.

14. Que, el numeral 6.2.6 de la “Directiva n° 001-2021/SBN” indica que en el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud cuente con derechos reales otorgados a entidades o terceros, el Sector que impulsa el proyecto realiza las coordinaciones con los involucrados y determina si es posible su coexistencia. En el caso que no sea posible su coexistencia, el solicitante requerirá de forma expresa, en su solicitud de transferencia de propiedad, la extinción de los derechos reales que corresponda. En este caso, la SDDI se encuentra facultada para declarar por razones de interés público la extinción de afectaciones en uso u otros derechos reales otorgados sobre los predios o inmuebles estatales materia de la solicitud, en la misma resolución de transferencia de propiedad.

15. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde extinguir la afectación en uso otorgada a favor de “SEDAPAL”, inscrita en el Asiento 00003 de la partida registral N° P02134217 y aprobar la transferencia de “el predio” a su favor, requerido para la Cámara de Rebombeo CR-135 que forma parte del proyecto denominado: “Saneamiento Físico Legal de la Cámara de Rebombeo CR-135” distrito de San Juan de Lurigancho (Activo N°700287), provincia y departamento de Lima”.

16. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la Resolución se deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en mérito al “TUO del Decreto Legislativo n° 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado el numeral 41.3 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo n° 1192” concordado con el numeral 5.1 de la Directiva n° 009-2015-SUNARP/SN.

17. 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.

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAL” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”².

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo n° 1192”, “Decreto Legislativo n° 1280”, “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, Decreto Legislativo n° 149, Resolución n° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n° 0562-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- EXTINGUIR LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, inscrita en el Asiento n° 00003 de la partida registral n° P02134217 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX, 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 TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192, del predio de 112.80 m², ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado – representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral n° P02134217 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 30062, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, requerido para la Cámara de Rebombeo CR-135 que forma parte del proyecto denominado: “Saneamiento Físico Legal de la Cámara de Rebombeo CR-135” distrito de San Juan de Lurigancho (Activo N°700287), provincia y departamento de Lima”.

Artículo 3°.- 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.

POI 19.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

² 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.