



RESOLUCIÓN N° 1580-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 570-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192** respecto del área de **794,66 m²** ubicada en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la partida registral N.º 12709173 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, con CUS N.º 55840 (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-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley N.º 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 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 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024, se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPPI**, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192 y de la Ley N.º 30556.

3. Que, mediante Carta N.º 761-2024-ESPS, presentada el 8 de julio de 2024 [S.I. N.º 19192-2024 (foja 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante, “SEDAPAL”), representado por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192,

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

requerido para la estructura sanitaria denominada **Reservorio RP-06 Activo 600952 Área 03** correspondiente al proyecto: “*Mejoramiento y ampliación de los sistemas de agua potable y alcantarillado de los distritos de Ate y Santa Anita de la provincia de Lima – departamento de Lima*” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan de saneamiento físico y legal (fojas 4 al 6); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N.º 2024-4205816 (fojas 7 al 9); **c)** Informe de Inspección Técnica y Registro fotográfico (fojas 17 y 18); **d)** plano perimétrico – ubicación de “el predio” (foja 19); y, **e)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas 20 y 21).

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 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, modificado por el Decreto Legislativo N.º 1366 y Decreto Legislativo N.º 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo N.º 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 Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, 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.

5. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N.º 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192”, aprobada mediante la Resolución N.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN del 13 de diciembre del 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-021/SBN”).

6. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva N.º 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.

7. 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.

8. Que, mediante Oficio N.º 01903-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 19 de julio de 2024 (foja 22), 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.º 12709173 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, la misma que corre inscrita en el asiento D00002 de la citada partida (foja 23).

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N.º 01188-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 27 de septiembre de 2024 (fojas 27 al 33), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se ubica en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, y recae totalmente sobre el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 12709173 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, no encontrándose elementos que determinen que constituya un bien de dominio público; **ii)** de la consulta al Geocatastro que administra esta Superintendencia, se advirtió que recae sobre el ámbito en proceso judicial N.º 87-2008 con el Legajo N.º 070-2009 referido al delito de defraudación – estelionato, seguido por la SBN contra Gil Alejandro Porras Galván y Alicia Porras Galván, situación advertida en el “PSFL”; **iii)** del mismo aplicativo Geocatastro SBN, se visualizó superposición parcial con el CUS N.º 25276, referido a un predio arrendado a favor de los

Hermanos de las Escuelas Cristianas de La Salle mediante Escritura Pública de fecha 18 de octubre de 1943, acto no inscrito en SUNARP; situación advertida en el “PSFL”, en el que se además se consigna, que resulta necesaria la revisión por parte del ente rector de los bienes del Estado, respecto a las condiciones contractuales pactadas y en caso de incumplimiento, se proceda a dejar sin efecto dicho acto; **iv)** de la consulta a la Base SUNARP, se advirtió superposición total sobre ámbito de la partida registral N.º 49088403 referida a una concesión eléctrica para explotar servicios públicos, situación no advertida en el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante “PSFL”); **v)** según el “PSFL”, se encuentra ocupado por un reservorio de agua potable correspondiente a la estructura sanitaria Reservorio RP-06 Activo 6000952 Área 03 de “SEDAPAL”, que forma parte de “el proyecto”, situación que se ha corroborado en la imagen satelital de Google Earth de fecha 5 de marzo de 2024, utilizada de forma referencial, en la cual se visualiza un reservorio de agua potable ubicado dentro de un cerco perimétrico de material noble, conforme se advierte en el Informe de Inspección Técnica de fecha 18 de junio de 2024 y registro fotográfico presentado; **vi)** cuenta con zonificación de PTP, Protección y Tratamiento Paisajístico de acuerdo al plano aprobado mediante Ordenanza N.º 1099-MML y 2495-MML; **vii)** no se advierte solicitud de ingreso en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con ámbito en proceso de formalización, predio rural, comunidad campesina ni nativa, poblaciones indígenas, Reservas Piaci, zonas o monumentos arqueológicos, concesiones mineras, quebradas o cursos de agua, fajas marginales, áreas naturales protegidas, zonas de amortiguamiento, ni redes viales; **viii)** del visor web de OSINERGMIN, se visualiza superposición con un tramo de media tensión subterráneo de titularidad de la empresa Luz del Sur S.A., situación advertida en el “PSFL”; adicionalmente indica que se encuentra paralelo al vértice A, la misma que no genera interferencia con “el proyecto”; **ix)** del visor del IERP – SNCP/IGN, se corrobora su ubicación en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima; **x)** del visor SIGRID – CENEPRED, no se superpone a zonas de riesgo no mitigable; sin embargo, en el “PSFL” se consigna que se encuentra en zona con escenario de riesgo por inundaciones y movimientos en masa antes lluvias asociadas al fenómeno El Niño; **xi)** en el “PSFL” se señala que no existe ninguna carga sobre la Partida registral N.º 12709173; al respecto se consultó la Extranet de SUNARP, verificándose que no existen cargas vigentes ni títulos pendientes; y, **xii)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de “el predio” debidamente suscritos por verificador catastral autorizado, no advirtiéndose observaciones técnicas. En ese sentido, se concluye que “SEDAPAL” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N.º 001 2021/SBN”.

10. Que, en relación al numeral **ii)** señalado en el considerando precedente, respecto a la superposición advertida con el ámbito del proceso judicial N.º 87-2008 con el Legajo N.º 070-2009 referido al delito de defraudación – estelionato; advertida en el “PSFL”, cabe precisar que, es de aplicación lo regulado en el numeral 41.10² del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”; asimismo, se tiene que, la existencia de procesos judiciales sobre “el predio”, no es óbice para la continuación del presente procedimiento.

11. Que, respecto al numeral **iii)** del informe preliminar desarrollado en el noveno considerando de la presente resolución, cabe precisar que, si bien el arrendamiento no resulta un impedimento para la continuación del presente procedimiento, se procedió a revisar el legajo digital del CUS N.º 25276, en el cual se visualizó el Primer Testimonio de la Escritura Pública N.º 196 de fecha 18 de octubre de 1943, registrado en el asiento N.º 606 del Margesí de Bienes Nacionales, sobre un acto de arrendamiento otorgado por el Estado representado por el Director General de Hacienda a favor de Los Hermanos de las Escuelas Cristianas de La Salle, respecto de una extensión de terrenos rocosos, bajo la denominación de cerro San Hipólito, contiguo a los lotes 99 A y B de la parcelación del Fundo La Estrella del Valle de Ate Alto con un área de 68 000,00 m² por un plazo de duración indeterminada, estipulándose como condición expresa para su subsistencia que el terreno sea dedicado a la construcción de una escuela, sin que pueda dársele un fin distinto, ni traspasar ni subarrendar. En ese sentido, es importante precisar que, en la actualidad, “el predio” se encuentra ocupado por un reservorio de agua potable conforme se declara en el “PSFL” y se verifica en el Informe de Inspección técnica de fecha 18 de junio de 2024; por tanto, no se vendría ejecutando el referido contrato de arrendamiento sobre “el predio”. Adicionalmente, en razón a la fecha del arrendamiento, es posible concluir que este fue otorgado con la regulación del Código Civil de 1936, vigente a esa fecha; por lo que, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 1494º del mismo,

² 41.10 En los procesos judiciales seguidos contra el Estado o las entidades públicas en donde existan conflictos que involucren la propiedad y/o posesión de bienes inmuebles de propiedad estatal o actos de disposición que recaigan sobre estos, es obligación de la autoridad jurisdiccional respectiva, solicitar la opinión de la SBN, de manera previa a la emisión de la sentencia o medida cautelar respectiva.

La opinión de la SBN se emite en relación a la situación legal de los predios materia de litigio y el uso de éstos, así como cualquier información técnica adicional relevante para la resolución de la disputa.

Todo acto o medida administrativa o judicial relativa a bienes estatales no debe afectar la prestación de servicios públicos o el ejercicio de funciones públicas.

Esta disposición es aplicable incluso a los procesos judiciales en trámite, siempre que la naturaleza del proceso y su etapa procesal lo permita. Asimismo, las medidas cautelares emitidas que recaigan o afecten predios estatales, por su naturaleza variable, deberán adecuarse a la presente disposición.”

según el cual, *“todo contrato en que se dé a un arrendamiento la duración de más de diez años, es nulo en lo que exceda de este plazo, cuando se trate del Estado, o de corporaciones o personas que no tienen la libre disposición de sus bienes”*.

12. Que, en relación al numeral **iv)** del considerando noveno de la presente resolución, referido a la superposición con la partida N.º 49088403 correspondiente a una concesión eléctrica, cabe precisar que, en el marco de lo establecido en el artículo 24º del Decreto Ley N.º 25844, Ley de Concesiones Eléctricas y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.º 009-93-EM, las concesiones definitivas sólo constituyen derechos concedidos por el Estado a favor de un tercero que permite utilizar bienes de uso público y el derecho de obtener la imposición de servidumbres para la construcción y operación de centrales de generación y obras conexas, subestaciones y líneas de transmisión así como también de redes y subestaciones de distribución para Servicio Público de Electricidad; en ese contexto, ello no impide la continuación del presente procedimiento.

13. Que, “SEDAPAL” debe tener en cuenta lo dispuesto en el numeral 5.15 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”, donde se señala que: *“La resolución que dispone la primera inscripción de dominio, la transferencia de propiedad, o el otorgamiento de otros derechos reales, indica que el derecho otorgado mediante aquella no brinda autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener el titular del proyecto de la obra de infraestructura ante otras entidades conforme a la normatividad vigente. Corresponde al beneficiario del derecho otorgado cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que vaya a ejecutar sobre el predio o inmueble estatal”*.

14. 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 3º del Decreto Legislativo N.º 1280, modificado con el Decreto Legislativo N.º 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 privado del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, como la declarada en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”.

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 Reservorio RP-06 Activo 600952 Área 03 correspondiente al proyecto: *“Mejoramiento y ampliación de los sistemas de agua potable y alcantarillado de los distritos de Ate y Santa Anita de la provincia de Lima – departamento de Lima”*.

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

18. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Un y 00/100 Sol) el valor unitario del predio materia de transferencia.

19. Que, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto de disposición, conforme lo dispone el numeral 4º del artículo 77º de “el Reglamento”.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, el “SEDAPAL” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123^{o3} de “el Reglamento”.

³ 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

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, Decreto Legislativo N.º 1280, “TUO de la Ley N.º 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 1624-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192 del área de **794,66 m²** ubicada en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la partida registral N.º 12709173 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, con CUS N.º 55840, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** requerida para destinarla a la estructura sanitaria denominada Reservorio RP-06 Activo 600952 Área 03 correspondiente al proyecto: *“Mejoramiento y ampliación de los sistemas de agua potable y alcantarillado de los distritos de Ate y Santa Anita de la provincia de Lima – departamento de Lima”*, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

Artículo 3º.- La Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Artículo 4º.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, Publíquese y comuníquese.
POI 18.1.2.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

se encuentre en estado de abandono.