



RESOLUCIÓN N° 207-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de febrero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 003-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefe de Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Raquel Antuanet Huapaya Porras, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del predio de 453 943,13 m² que forma parte de otro de mayor extensión denominado: “Parque Zonal N° 23 Complejo Biotécnico Cono Sur”, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en la Partida Registral N° 49034290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 25880; 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 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° 788-2018-ESPS, presentada el 31 de diciembre de 2018 (S.I. N° 46568-2018), el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - Sedapal, representado por la Jefe de Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Raquel Antuanet Huapaya Porras, (en adelante “SEDAPAL”) solicitó 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 de ejecutar el proyecto denominado: “**Planta de Tratamiento de Aguas Residuales San Juan (PTAR SAN JUAN)**”, en aplicación del numeral 41.1 del artículo 41° 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” (en adelante “Decreto Legislativo N° 1192”), presentando entre otros: **a)** Plan de saneamiento


físico y legal del área requerida para la ejecución del Proyecto denominado: "Planta de Tratamiento de Aguas Residuales San Juan (PTAR SAN JUAN)" (fojas 2 al 12); **b)** Copia de la Partida Registral N° 49034290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y títulos archivados (fojas 13 al 125); **c)** Informe de Inspección Técnica (fojas 126); **d)** memorias descriptivas, planos perimétrico y de ubicación (fojas 128 al 144); **e)** CD (fojas 145); **f)** reporte de expediente judicial N° 00036-2014-1-3002-JR-CI-01 (fojas 146 al 155); y, **g)** panel fotográfico (fojas 156 al 170).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", modificado por el artículo 1° del "Decreto Legislativo N° 1366 "Modifica el Decreto Legislativo N° 1192, 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" (en adelante Decreto Legislativo N° 1366)", que dispone "La transferencia de predios del Estado, bajo la administración de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, y de las entidades del Gobierno Nacional, puede realizarse en forma previa a la declaratoria de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, siendo suficiente el pedido efectuado por la entidad beneficiaria."



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, el cual 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").



6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Que, de otro lado, es oportuno acotar que la Disposición Complementaria Derogatoria del "Decreto Legislativo N° 1192" derogó 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" (en adelante "Ley 30025"), a excepción de su Quinta Disposición Complementaria Final y las Disposiciones Complementarias Modificadorias.

10. Que, en el caso en concreto, se verifica que la ejecución del proyecto denominado: "**Planta de Tratamiento de Aguas Residuales San Juan (PTAR SAN JUAN)**" se encuentra comprendido dentro de los alcances del Decreto Legislativo N° 1366, toda vez que, en el artículo 41° del referido dispositivo legal dispone que la



RESOLUCIÓN N° 207-2019/SBN-DGPE-SDDI

transferencia puede realizarse en forma previa a la declaratoria de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, siendo suficiente el pedido efectuado por la entidad beneficiaria.

11. Que, mediante Oficio N° 004-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de enero de 2019, se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante "SUNARP"), la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL", en la Partida Registral N° 49034290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.



12. Que, revisado los documentos técnicos y Plan de saneamiento físico y legal presentados, suscrito por la abogada Sandra L. Menacho Picon, el ingeniero Pedro Arnaldo Morán Guerrero; así como, visado por Raquel Antuanet Huapaya Porras en su calidad de Jefa Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, se concluyó sobre "el predio", que: **a)** se ubica dentro de los límites del Parque Zonal N° 23 – Complejo Biotecnológico Cono Sur del distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, con Zonificación "Zona de Recreación Pública" (ZRP), según Ordenanza N° 1084-MML del 17 de octubre de 2007; y, **b)** está ocupado por la estructura sanitaria "Planta de Tratamiento de Aguas Residuales San Juan (PTAR SAN JUAN)".



13. Que, en ese sentido, se determinó que "el predio" constituye un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, según el literal a) del numeral 2.2 el artículo 2° de "el Reglamento"; no obstante, en cumplimiento del numeral 41.1 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", esta Superintendencia, puede transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público o dominio privado.

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 o dominio privado del Estado, razón por la cual, debe aprobarse la transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL", para que este sea destinado a la ejecución del proyecto denominado: "**Planta de Tratamiento de Aguas Residuales San Juan (PTAR SAN JUAN)**".

15. Que, el numeral 6.2.6 de la "Directiva N° 004-2015/SBN" establece 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 "Decreto Legislativo N° 1192".

16. Que, en el caso concreto ha quedado demostrado que "el predio" constituye un bien de dominio público que se encuentra ubicado sobre el área del Parque Zonal N° 23 – Huayna Capac; en consecuencia, el uso público queda reasignado para los fines del proyecto denominado: "**Planta de Tratamiento de Aguas Residuales San Juan (PTAR SAN JUAN)**".



17. Que, en consecuencia corresponde que esta Superintendencia emita la resolución administrativa que apruebe la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, de conformidad con el numeral 1 del artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192.

18. Que, dado que “el predio” forma parte de otro de mayor extensión, corresponde independizarlo de la Partida Registral N° 49034290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

19. 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 3 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”.

20. 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 soles) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1192, modificado por el Decreto Legislativo N° 1366, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 239-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2019;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN del predio de 453 943,13 m² que forma parte de otro de mayor extensión denominado: “Parque Zonal N° 23 Complejo Biotécnico Cono Sur”, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en la Partida Registral N° 49034290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 25880, según 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 DECRETO LEGISLATIVO N° 1192 del predio descrito en el artículo 1° de la presente resolución, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, con la finalidad que se destine a la ejecución del proyecto denominado: “**Planta de Tratamiento de Aguas Residuales San Juan (PTAR SAN JUAN)**”.

Artículo 3°.- El Registro Predios de la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

MPPF/rea-jecc
POI N° 20.1.2.11



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS