



RESOLUCIÓN N° 0563-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 1263-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la independización y **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 173,52 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el A.H. Julio C. Tello, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02239712 en la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 141549; 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-VIVIENDA^[1] (en adelante el “TUO de la Ley N° 29151”), 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 están a su cargo y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado 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. mediante Decreto de Urgencia N° 029-2020 ampliado por Decreto de Urgencia N° 053-2020 y Decreto Supremo N° 087-2020, se suspendió desde el 21 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los procedimientos de cualquier índole, incluso los regulados por leyes y disposiciones especiales, que se encuentren sujetos a plazo, que se tramiten en entidades del Sector Público, no obstante, mediante la Resolución N° 0032-2020/SBN del 27 de mayo de 2020, se aprueba - entre otros - que el procedimiento de transferencia predial del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA (en adelante, “T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192”) a cargo de esta Subdirección, no se encuentra sujeto a suspensión de plazo establecidos en los citados marcos normativos, reanudándose así los plazos de tramitación desde el 01 de junio de 2020.
4. Que, mediante Carta N° 2584-2019-ESPS presentada el 11 de diciembre de 2019 [(S.I.N° 39671-2019) (foja 01)] la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** (en adelante “SEDAPAL”), representado por la Jefa de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres Edith Fany Tomás Gonzales, solicitó la independización y transferencia de “el predio” en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192^[2]

, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”), con la finalidad de ser destinado para la ejecución de la Obra de Infraestructura sanitaria denominada “RESERVORIO APOYADO RP-4C (Parte 2)” del Proyecto “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema Vallecito Bajo - Sector 309, distrito de Villa María del Triunfo” (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, la documentación siguiente: a) Plan de Saneamiento físico y legal (fojas 02 a 07); b) copia simple de la partida registral N° P02239712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 09 a 14); c) copia simple del Título Archivado N° 259509 del 25/03/2011 (fojas 16 al 22); c) memorias descriptivas, plano matriz, área a independizar, área remanente (fojas 24 al 40), d) Informe de inspección técnica de diciembre de 2019 (foja 44 y 43); e) archivo digital (foja 48).

5. Que, el artículo el numeral 41.1 del artículo 41 del “T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192” dispone que para la aplicación del citado Decreto Legislativo, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en un plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

6. Que, asimismo, el citado procedimiento 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”).

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. 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 del predio, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

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 para 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, en el presente caso se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarada de necesidad pública, de interés nacional y de gran envergadura en virtud del numeral 98 de la Quinta Disposición Complementaria de 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.

10. Que, mediante Oficio N° 4567-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2019 (foja 49), 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° P02239712 del Registro de Predio de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2) del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

11. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, el Plan de saneamiento físico y legal e inspección técnica, mediante el Informe Preliminar N° 1534-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2019 (fojas 50 y 51), se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) Forma parte de un predio de mayor extensión inscrita favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N° P02239712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, requerido para la ejecución de la Obra de estructura denominada “Reservorio Apoyado RP-4C (Parte 2)”; ii) existe discrepancia respecto a la ocupación y edificación existente tanto en el Plan de Saneamiento Físico y Legal y el informe de Inspección Técnica; iii) en el Plan de Saneamiento Físico y Legal no se ha indicado que “el predio” estaría comprendido dentro del Área de Vías del Asentamiento Humano Julio C. Tello, por lo que constituiría un bien de dominio público; y iv) en el punto 4.2 del Plan de Saneamiento existe un error material al haberse indicado que “el predio” pertenece al Proyecto Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema Vallecito Bajo - Sector 309, pues éste se ubica en el distrito de Villa María del Triunfo.

12. Que, mediante Oficio N° 57-2020/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2020 (foja 53) se comunicó a “SEDAPAL” la observación referida en el párrafo precedente, por lo que, en aplicación del numeral 5.3 de la “Directiva N° 004-2015/SBN”, se le otorgó un plazo de treinta (30) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de su notificación para que se pronuncie al respecto y/o modifique su solicitud, bajo apercibimiento de declarar por la inactividad el abandono del procedimiento.

13. Que, habiendo tomado conocimiento del contenido de “el Oficio”, tal como se acredita con la respuesta al mismo mediante Carta N° 098-2020-ESPS del 17 de enero de 2020 [S.I. N° 01432-2020 (fojas 54 al 57)], es decir dentro del plazo establecido en el considerando que antecede, y en virtud del cual el “SEDAPAL” remite el Plan de Saneamiento Físico y Legal y el Informe de Inspección Técnica.

14. Que, mediante el Informe Preliminar N° 00635-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2020 (fojas 58 y 59), se evaluó la documentación presentada, y se determinó lo siguiente: i) en el Punto 3.2 del Plan de Saneamiento e Informe de Inspección señalan que “el predio” se encuentra ocupado por edificación; ii) en el Punto 3, 4.2 y V del Plan de Saneamiento se confirma que “el predio” se encuentra ubicado en el área de circulación del Asentamiento Humano Julio C. Tello, constituyendo un bien de dominio público de propiedad del Estado; y, iii) se precisa que “el predio” corresponde a la ejecución del Proyecto denominado “Reservorio Apoyado RP-4C – Parte 2 (Activo 600817)”, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento Lima; asimismo mediante Carta 1252-2020-ESPS del 7 de setiembre de 2020 [S.I. N° 13884-2020 (fojas 61)] “SEDAPAL” precisa que el área materia de transferencia es de 173.52 m². Por lo tanto “SEDAPAL” ha cumplido con levantar las observaciones formuladas, y con ello ha cumplido con presentar los requisitos enumerados en el numeral 5.3 “Directiva N° 004-2015/SBN.

15. 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”.

16. 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 de dominio privado del Estado, según lo señalado en el cuarto considerando de la presente resolución y el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del T.U.O. del D. Leg. N° 1192”.

17. Que, de otro lado el numeral 6.2.4. de la “Directiva N° 004-2015/SBN” establece que en la SDDI, 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, 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 en el numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo n.° 1192”.

19. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, se aprueba la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, reasignándose su uso para la ejecución del proyecto denominado: “Reservorio Apoyado RP-4C – Parte 2 (activo 600817)” del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

20. Que, habiéndose determinado que “el predio” forma parte de un área de mayor extensión, resulta necesario, previamente, independizarlo de la partida registral N° P02239712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

21. 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”.

22. 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”, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Decreto de Urgencia N° 029-2020, Decreto de Urgencia N° 053-2020, Decreto Supremo N° 087-2020, Resolución N° 0032-2020/SBN y el Informe Técnico Legal N° 639-2020/SBN-DGPE-SDDI de 28 de setiembre de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN de un área de **173,52 m²** que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el A.H. Julio C. Tello, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02239712 en la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 141549 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 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 lo destine a la ejecución de la Obra de Infraestructura sanitaria denominada **“RESERVORIO RP-4C – Parte 2 (Activo 600817)”**.

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 20.1.2.11

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] Se sistematizaron las siguientes normas: Decreto Legislativo N° 1210, Decreto Legislativo N° 1330 y Decreto Legislativo N° 1366.