



RESOLUCIÓN N° 0234-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de junio del 2020

VISTO:

El Expediente n.° 1285-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representada por la Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, de un área de 703,54 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en la Urbanización Rosario del Norte, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Asociación de Vivienda El Rosario del Norte en la Partida Registral n.° 11050209 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.° IX - Sede Lima, con CUS n.° 130079 (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, "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 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, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI") 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 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 de 2020, 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 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 la Carta n.º 2550-2019-ESPS presentada el 10 de diciembre de 2019 [S.I. n.º 39533-2019 (foja 01)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante, "SEDAPAL"), representada por la Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomas Gonzales, solicitó la independización y transferencia por Leyes Especiales de "el predio", requerido para la estructura sanitaria "Reservorio Rosario del Norte", para la ejecución de la Obra **"Optimización de Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sectorización, Rehabilitación de Redes y Actualización de Catastro – Área de Influencia Planta Huachipa- Área de Drenaje Oquendo, Sinchi Roca, Puente Piedra y Sectores 84, 83, 85 y 212 – Lima"** (en adelante, "el proyecto") en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192, 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 Decreto Supremo n.º 011-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO del Decreto Legislativo n.º 1192" 2). Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: **a)** CD y Plan de Saneamiento Físico y Legal (fojas 10 al 13); **b)** Copia de Certificado de Búsqueda Catastral (fojas 14 y 15); **c)** Copia de la Partida Registral n.º 11050209 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima (fojas 16 al 31); **d)** Resolución de Alcaldía n.º 248-2018-MDSMP del 02 de agosto de 2018 (fojas 34 y 35), en el que la Municipalidad de San Martín de Porres resuelve declarar - entre otros - la habilitación urbana de oficio de la Urbanización Rosario del Norte – Parcela 10408"; **e)** Resolución de Alcaldía n.º 491-2018-MDSMP del 05 de diciembre de 2018 (foja 36), en donde se dispone la determinación de linderos y medidas perimétricas de la Parcela n.º 10408 del predio rústico Aznapuquio; **f)** Memoria descriptiva del área a independizar y área remanente (fojas 37 al 44); **g)** Informe de Inspección Técnica de fecha 18 de enero de 2019 (foja 45); **h)** Plano Perimétrico del área a independizar y área remanente (fojas 46 y 47).
5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del TUO del 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 sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al que pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el sólo 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.
6. Que, asimismo, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva n.º 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.º 1192", aprobada mediante Resolución n.º 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante, "Directiva n.º 004-2015/SBN").
7. Que, el numeral 5.4 de la "Directiva n.º 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 de "el 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 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, mediante Oficio n.º 4617-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2019 (foja 66 y 67), esta subdirección 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 atención al numeral 41.2 del artículo 41º del "Decreto Legislativo n.º 1192".
10. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", mediante el Informe Preliminar n.º 01589-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2019 (fojas 59 al 61), se determinó que "el

predio”: **i)** Se encuentra ubicado dentro del parque n.º 2 de la urbanización “Rosario del Norte”, del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, que corresponde parcialmente al área inscrita a favor de la Asociación de Vivienda El Rosario del Norte en la Partida Registral N.º 11050209 de la Oficina Registral de Lima; **ii)** Está dentro del área urbana Parque n.º 2, según Resolución n.º 038-91-MLM/SMDU-DMDU del 26 de marzo de 1991 por la cual se aprueban los Estudios Preliminares de Habilitación Urbana en Vías de Regularización para uso de Vivienda; cabe señalar que dicha área no se encuentra independizada, el predio tiene una finalidad pública (parque) por lo tanto es de dominio público; **iii)** La Municipalidad Distrital de San Martín de Porres mediante Resolución de Alcaldía n.º 248-2018-MDSMP de fecha 02 de agosto de 2018 aprueba la Habilitación Urbana de Oficio, de la Urbanización “Rosario del Norte – Parcela 10408”, lo cual se ha verificado gráficamente que no abarca el área del Parque n.º 2; **iv)** No se encuentra inmerso en procesos judiciales ni se observa otras solicitudes en trámite en el mismo ámbito; **v)** De la revisión de los servicios de publicación de mapas de las diferentes entidades públicas, “el predio” no presenta superposición con patrimonios arqueológicos; **vi)** De la revisión del Plan de Saneamiento Físico y Legal se advirtió lo siguiente: **a)** No se indicó el nombre correcto de la Habilitación Urbana, así como del distrito donde se ubica el predio; **b)** Remite un certificado de búsqueda catastral con una antigüedad de 4 años y además remite parcialmente la Partida Registral 11050209 (16 páginas de 632); no obstante, de la base gráfica de la SUNARP se verifica que el predio solicitado recae en la Partida Registral n.º 49074816; **c)** Se remite los planos del área remanente considerando que “el predio” se independiza de Parque n.º 2, contradiciendo el diagnóstico físico y legal (punto 3.1) que indica que el parque 2 no se encuentra independizado del área matriz.

11. Que, mediante Oficio n.º 157-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2020 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” las observaciones descritas en el ítem **vi)** del considerando precedente, a fin que éstas sean aclaradas y/o subsanadas, otorgándole para ello el plazo de treinta (30) días hábiles, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento de conformidad con el artículo 202º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, aprobado por el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS.

12. Que, “el Oficio” fue notificado con 22 de enero de 2020 (foja 65), según consta del sello del cargo de notificación que obra en el mismo, razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21º del TUO de Ley n.º 27444; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, vencía el 04 de marzo de 2020.

13. Que, mediante Carta n.º 414-2020-ESPS presentada el 02 de marzo de 2020 [S.I. n.º 05714-2020 (fojas 68 al 73)], es decir dentro de plazo establecido en el considerando precedente, “SEDAPAL” subsana las observaciones y adjunta Plano Diagnóstico.

14. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar n.º 00418-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio 2020 (fojas 74 y 75), se evaluó la documentación presentada, y se concluyó: **a)** El nombre correcto de la Habilitación Urbana es Urbanización “Rosario del Norte”, del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima; **b)** De acuerdo al Título Archivado y a la elaboración del Plano Diagnóstico se confirma que el predio recae en la Partida Registral n.º 11050209; y, **c)** El administrado se acogió a la cuarta disposición complementaria del Reglamento de inscripción de Predios de la “SUNARP”, por lo tanto, cumplió con aclarar las observaciones planteadas.

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 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”.

16. Que, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41º del “TUO del Decreto Legislativo n.º 1192”, 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.

17. Que, el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 004-2015/SBN” establece que esta Subdirección, 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, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, requerido para la estructura sanitaria “Reservorio Rosario del Norte”, para la ejecución de la Obra “**Optimización de Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sectorización, Rehabilitación de Redes y Actualización de Catastro – Área de Influencia Planta Huachipa- Área de Drenaje Oquendo, Sinchi Roca, Puente Piedra y Sectores 84, 83, y 212 – Lima**”.

20. Que, de la revisión de los documentos técnicos presentados por “SEDAPAL”, se ha determinado que “el predio” se encuentra formando parte de otro predio de mayor extensión; en ese sentido, resulta necesario previamente independizar el área de 703,54 m² de la Partida Registral n.° 11050209 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, 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”, Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado mediante D.S. 004-2019-JUS; 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”, 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.° 0258-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la **INDEPENDIZACIÓN** de un área de 703,54 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado dentro del Parque n.° 2, en la urbanización Rosario del Norte, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.° 11050209 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.° IX - Sede Lima, con CUS n.° 130079, 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 DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192, del área descrita en el artículo primero a favor del SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL, reasignándose su uso, con la finalidad que lo destine para la estructura sanitaria “Reservorio Rosario del Norte”, para la ejecución de la Obra “Optimización de Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sectorización, Rehabilitación de Redes y Actualización de Catastro – Área de Influencia Planta Huachipa- Área de Drenaje Oquendo, Sinchi Roca, Puente Piedra y Sectores 84, 83, y 212 – 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 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.