




RESOLUCIÓN N° 1090-2019/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 11 de noviembre de 2019

VISTO:




El Expediente N° 678-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa de Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres Edith Fany Tomás Gonzáles, 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**, respecto del área de 600,75 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11412588 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; signado con CUS N° 137263; 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, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante la “Ley”) 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° 1102-2019-ESPS presentada el 18 de julio de 2019 (S.I. N° 24214-2019) (foja 01), el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa de Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres Edith Fany Tomás Gonzáles (en adelante “SEDAPAL”) solicitó la independización y transferencia de “el predio” en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación 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° 011-2019-VIVIENDA (en adelante el "T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192"), con la finalidad de ser destinado a la **construcción del reservorio R-05** del proyecto denominado: "Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del sectores 206 – Cerro La Milla – Distrito de San Martín de Porres". Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** archivo digital (foja 2); **b)** Plan de saneamiento físico legal (fojas 3 a 6); **c)** copia simple de la partida registral N° 11412588 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 7 a 11); **c)** memoria descriptiva y plano perimétrico y de ubicación del área a independizar suscritos por el verificador catastral Pedro Arnaldo Morán Guerrero (fojas 13 a 18); y, **d)** informe de inspección técnica el verificador catastral Pedro Arnaldo Morán Guerrero, del 20 de junio de 2019 (foja 19).

4. Que, el procedimiento administrativo regulado en el "T.U.O. del 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").

5. 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.

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, 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 Técnico y Legal, bajo su plena responsabilidad.

8. Que, de otro lado, es oportuno acotar que la Décimo Novena Disposición Complementaria Final del "Decreto Legislativo N° 1192" dispone que la solicitud de transferencia de propiedad es realizada por la empresa prestadora de servicios de saneamiento públicas de accionariado estatal o municipal, respecto de aquellos predios y/o infraestructuras que forman parte de los servicios de saneamiento, cuya gestión y prestación han sido declarados de necesidad pública e interés nacional por el Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento (en adelante "Decreto Legislativo N° 1280"), siempre que se encuentren en administración y/u operación por dichas empresas para la prestación de los servicios de saneamiento.

9. Que, de conformidad con el numeral 3.1 del artículo 3° del "Decreto Legislativo N° 1280", se ha declarado 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. En consecuencia, "el proyecto" es considerado como de necesidad pública e interés nacional.





RESOLUCIÓN N° 1090-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, mediante Oficio N° 2532-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2019 (foja 20), 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° 11412588 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41 del "Decreto Legislativo N° 1192".

11. Que, en ese mismo sentido de la revisión de la documentación presentada, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1006-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de setiembre de 2019 (foja 22) mediante el cual se determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11412588 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** corresponde a un terreno eriazó (dominio privado).

12. Que, mediante Oficio N° 3234-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2019 (en adelante "el Oficio") (foja 25) mediante el cual se comunicó a "SEDAPAL" las siguientes observaciones, respecto de "el predio": **i)** no presentó documentación técnica y memoria descriptiva del área remanente (en adelante primera observación); **ii)** existe discrepancia respecto a la zonificación sobre la cual recae "el predio"; siendo que en el Plan de saneamiento se señala que recae en Zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP; mientras que en el Informe de Inspección Técnica se señala recae parcialmente en zonificación Otros Usos – OU y parcialmente en Residencial de Densidad Media – RDM; siendo que esta última coincide con lo regulado en el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana del distrito de San Martín de Porres, aprobado con Ordenanza Municipal N° 1015-MML (en adelante segunda observación); y **iii)** en el punto 3.2 del Plan de saneamiento se descarta superposición con restos arqueológicos; siendo que no se ha pronunciado sobre posibles superposiciones con reservas naturales, predios rurales, comunidades campesinas y concesiones mineras (en adelante tercera observación).

13. Que, mediante Carta N° 1909-2019-ESPS, presentado el 14 de octubre de 2019 (S.I. N° 33711-2019) (foja 27), "SEDAPAL" subsana las observaciones, conforme se detalla a continuación:

13.1 Respecto a la primera observación

"SEDAPAL" adjunta dos (2) juegos de planos de independización, plano remanente y sus respectivas memorias descriptivas en formato físico y digital.

En tal sentido, "SEDAPAL" ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

13.2 Respecto a la segunda observación

"SEDAPAL" señala que la zonificación de "el predio" es Otros Usos – OU y Residencial de Densidad Media – RDM.



Por lo expuesto, "SEDAPAL" ha subsanado la segunda observación advertida a su solicitud.

13.3 Respecto a la tercera observación

"SEDAPAL" señala que "el predio" no presenta superposición con reservas naturales, predios rurales, comunidades campesinas o concesiones mineras.

Por lo expuesto, "SEDAPAL" ha subsanado la tercera observación advertida a su solicitud.

14. Que, de acuerdo a lo expuesto en el anterior considerando, siendo que "SEDAPAL" cumplió con subsanar las observaciones advertidas a su solicitud de transferencia corresponde continuar con el presente procedimiento.

15. Que, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del "T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192", para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público o de dominio privado, para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, por lo que corresponde aprobar la transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL", para que sea destinado a la **construcción del reservorio R-05** del proyecto denominado: "Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del sectores 206 – Cerro La Milla – Distrito de San Martín de Porres", debiendo emitirse la resolución administrativa correspondiente.

16. Que, toda vez que se ha determinado que "el predio" forma parte de otro de mayor extensión, resulta necesario independizarlo de la partida registral N° 11412588 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

17. 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 "T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192".

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 nuevo sol con 00/100) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación 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° 011-2019-VIVIENDA, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Texto Único Ordenado aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 1313-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN del área de 600,75 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11412588 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; signado con CUS N° 137263, según la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1090-2019/SBN-DGPE-SDDI



Artículo 2°.- Aprobar la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL “T.U.O. 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 sea destinado a la **construcción del reservorio R-05** del proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del sectores 206 – Cerro La Milla – Distrito de San Martín de Porres”.



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




ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES