

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 628-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de julio de 2019

VISTO:



El Expediente N° 227-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por el Jefe de Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Marco Antonio Salazar Torres, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área de 566,51 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P01057721 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; signado con CUS N° 132598 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP; 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° 235-2019-ESPS presentada el 27 de febrero de 2019 (S.I. N° 06440-2019), el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por el Jefe de Equipo Saneamiento de Propiedades y

Servidumbres, Marco Antonio Salazar Torres, (en adelante "SEDAPAL") solicitó la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado por Leyes Especiales 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"), con la finalidad que se destine a la estructura sanitaria denominada "**Pozo Aznapuquio C4 (P-729)**" correspondiente al proyecto denominado: "**Optimización de sistemas 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"). Para tal efecto presentó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Plan de saneamiento físico legal de enero de 2019 (fojas 2-10); **b)** copia certificada de la partida registral N° P01057721 del Registro de Predios de Lima (fojas 12-17); **c)** copia simple del título archivado N° 01000470 del 17 de enero de 1995 (fojas 19-20); **d)** plano perimétrico y de ubicación y memoria descriptiva de "el predio", suscritos por el ingeniero Pedro Arnaldo Morán Guerrero, de enero de 2019 (fojas 22-27); **e)** plano perimétrico y de ubicación y memoria descriptiva del área matriz, suscritos por el ingeniero Pedro Arnaldo Morán Guerrero, de enero de 2019 (fojas 29-34); **f)** plano perimétrico y de ubicación y memoria descriptiva del área remanente, suscritos por el ingeniero Pedro Arnaldo Morán Guerrero, de enero de 2019 (fojas 36-41); **g)** Informe de Inspección Técnica del 8 de enero de 2019, suscrito por el ingeniero Pedro Arnaldo Morán Guerrero (foja 43); **h)** CD conteniendo archivo digital (foja 77).



4. Que, el procedimiento administrativo se encuentra regulado en el "Decreto Legislativo N° 1192", el cual 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 y 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 físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

8. Que, de otro lado, es oportuno acotar que la Vigésima Disposición Complementaria Final del "Decreto Legislativo N° 1192", incorporada por el artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1366, dispone que la solicitud de transferencia de propiedad es realizada por la empresa prestadora de servicios de saneamiento de accionariado estatal o municipal, respecto de aquellos predios y/o infraestructuras que forman parte de los



RESOLUCIÓN N° 628-2019/SBN-DGPE-SDDI

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.

10. Que, mediante Oficio N° 946-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo 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° P01057721 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.



11. Que, revisado los documentos técnicos y Plan de saneamiento físico y legal presentados, suscrito por el ingeniero Pedro Arnaldo Morán Guerrero y la abogada Delisa Elguera Morales y visado por Raquel Antuanet Huapaya Porras en su calidad de Jefa Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, respecto a "el predio" se concluyó lo siguiente: **a)** forma parte de la propiedad de mayor extensión, inscrita a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P01057721 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; **b)** de acuerdo al título archivado N° 01000470 del 17 de enero de 1995, donde obran los planos del Asentamiento Humano Los Jazmines del Naranjal sector 2 (inscritos en los asientos 00001 y 00002 de la partida registral P01056863, predio matriz del cual fue independizada la partida en análisis) se observa el Parque 3, el cual se encuentra dentro de la áreas de recreación pública; por lo tanto, "el predio" recae en bien de dominio público, el cual está afectado en uso a la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres; y, **c)** se ha advertido del plano matriz presentado, que las distancias de los lados señalados no concuerdan con las medidas inscritas e indicadas en el plano del título archivado para dicho predio, lo que generaría problemas en la inscripción de la independización ante Registros Públicos; por lo que "SEDAPAL" deberá adecuar su documentación técnica a los antecedentes de inscripción.



12. Que, mediante Oficio N° 1233-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2019 (en adelante "el Oficio") (foja 82); se requirió a "SEDAPAL" evalúe las modificaciones correspondientes a la documentación técnica presentada, en el sentido que esta no concuerda con las medidas inscritas del predio matriz consignadas en plano del título

archivado, de acuerdo a lo descrito en el literal c) del anterior considerando; para ello se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de notificación de “el Oficio”. En ese sentido, corresponde señalar que este documento fue notificado el 27 de marzo de 2019; por lo que el plazo otorgado venció el 10 de abril de 2019.

13. Que, mediante Carta N° 436-2019-ESPS presentada el 9 de abril de 2019, suscrita por Edith Fany Tomás Gonzales en su calidad de Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre (S.I. N° 11821-2019) (foja 83), es decir dentro del plazo otorgado, “SEDAPAL” con la finalidad de subsanar la observación antes descrita, presenta dos (2) juegos de planos de independización, matriz y remanente con sus memorias descriptivas conforme al formato requerido.

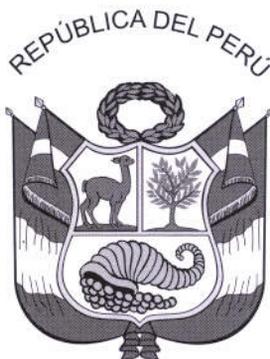
14. Que, en ese sentido de la evaluación de la documentación presentada, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 568-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2019 (foja 107) el cual concluye que en la documentación técnica presentada se aprecian las correcciones realizadas de acuerdo a los datos técnicos que obran el plano del título archivado del Asentamiento Humano “Los Jazmines del Naranjal”. Por lo expuesto, “SEDAPAL” ha subsanado la observación advertida a su solicitud; por lo que, corresponde continuar con el presente procedimiento.

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 relación al punto b) del décimo primer considerando, la SDDI se encuentra facultada a declarar de pleno derecho y por razones de interés público la extinción de afectaciones en uso otorgadas sobre predios involucrados en los proyectos de obras de infraestructura comprendidos en el “Decreto Legislativo N° 1192”, conjuntamente con la transferencia, según lo dispuesto por el numeral 6.2.5 de la “Directiva N° 004-2015/SBN”; en consecuencia, corresponde extinguir parcialmente la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, respecto del área de “el predio”.

17. Que, al respecto 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 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 “Decreto Legislativo N° 1192” que dispone que la SBN puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, para cuyo efecto dispone su independización en la misma resolución de transferencia. Consecuentemente, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de la “SEDAPAL”, reasignándose su uso, para que sea destinado a la ejecución de la estructura sanitaria denominada “**Pozo Aznapuquio C4 (P-729)**” correspondiente al proyecto denominado: “**Optimización de sistemas 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**”.





RESOLUCIÓN N° 628-2019/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, toda vez que se ha determinado que “el predio” forma parte de otro de mayor extensión, corresponde independizarlo de la Partida Registral N° P01057721 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima.

19. 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.

20. 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”.

21. 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 con Decreto Legislativo N° 1366, Decreto Legislativo N° 1280, la Ley N° 29151 su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 22 de febrero de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 792-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- EXTINGUIR LA AFECTACIÓN EN USO del predio de 566,51 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P01057721 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; signado con CUS N° 132598, otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres.

Artículo 2°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN que recae sobre el predio descrito en el artículo 1° de la presente resolución, según la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.



Artículo 3°.- 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°, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, para que sea destinado a la ejecución de la estructura sanitaria denominada **“Pozo Aznapuquio C4 (P-729)”** correspondiente al proyecto denominado: **“Optimización de sistemas 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”**.



Artículo 4°.- 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.

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 BIENES ESTATALES