



RESOLUCIÓN N° 629-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 326-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por su apoderado Marco Salazar Torres, mediante la cual solicita la independización y **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de 212,75 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 11057125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 131657; 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 (en adelante “Ley N° 29151”), 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° 373-2019-ESPS presentada el 27 de marzo de 2019 (S.I. N° 09924-2019) (foja 01), el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por su apoderado Marco Salazar Torres (en adelante “SEDAPAL”) solicitó la transferencia de un área de 212.75 m², en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192¹, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la construcción del **reservorio denominado caja de ingreso y salida al reservorio Pro** correspondiente al proyecto: “**Optimización de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sectorización, Rehabilitación de Catastro - Área de Influencia Planta**

¹ Se sistematizan las siguientes normas: Decreto Legislativo N° 1210, Decreto Legislativo N° 1330 y Decreto Legislativo N° 1366.

Huachipa – Área de Drenaje Oquendo, Sinchi Roca, Puente Piedra y Sector 84, 83, 85 y 2012 – Lima” (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del certificado de vigencia de poder del representante de “SEDAPAL” (fojas 2 a 4); **b)** Plan de saneamiento físico y legal, de marzo de 2019 (fojas 6 a 9); **c)**) copia certificada de la partida registral N° 11057125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 10 a 20); **d)** plano de replanteo del título archivado de mayo de 1983 (foja 21); **e)** Informe de Inspección Técnica suscrito por el ingeniero Pedro Arnaldo Morán Guerrero, del 18 de enero de 2019 (foja 22); **f)** memoria descriptiva del área remanente y del área a independizar suscritas por el ingeniero Pedro Arnaldo Morán Guerrero de febrero de 2019 (fojas 23 a 31); **g)** plano perimétrico y de ubicación del área a independizar y del área remanente suscritos por el ingeniero Pedro Arnaldo Morán Guerrero, de febrero de 2019 (fojas 32 a 33); y, **h)** archivo digital (foja 34).



4. 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”).

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 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, al respecto, 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, de conformidad con el numeral 3.1 del artículo 3° del “Decreto Legislativo N° 1280”. En consecuencia, se concluye que “el proyecto” a ejecutarse es considerado como de necesidad pública e interés nacional.





RESOLUCIÓN N° 629-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, mediante Oficio N° 1312-2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2019 (foja 35), 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° 11057125 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, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", el Plan de saneamiento físico - legal y la inspección técnica, se concluyó respecto de "el predio" lo siguiente: **a)** forma parte de otro de mayor extensión ubicado en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 11057125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; **b)** recae en área que corresponde a la Urbanización La Floresta, la cual cuenta con Resolución de Alcaldía N° 2241 del 5 de setiembre de 1984 expedida por la Municipalidad de Lima Metropolitana, que declara cumplida las obras de habilitación urbana de la Primera Etapa del Segundo Sector de la Urbanización Pro, conforme al plano de replanteo N° 041-84-DGOPr/DU/DCO/MLM; y, **c)** en el Plan de saneamiento físico legal se señala que "el predio" recae sobre las siguientes áreas: **i)** área de aporte al Estado correspondiente al lote 20 de la manzana YY2, siendo que, de la revisión de la partida registral y del plano del replanteo de la Urbanización La Floresta, se observa que el lote señalado, constituye un aporte al Estado destinado a Escolares: Jardín de Infancia; y, **ii)** en área de vía pública (pasaje 51).

12. Que, mediante Oficio N° 1647-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo de 2019, en adelante "el Oficio" (foja 41), esta Subdirección requirió a "SEDAPAL" subsanar las siguientes observaciones: **a)** En el numeral 3.1 del Plan de saneamiento se señala que "el predio" se ubica en la intersección de la calle 54 y pasaje 51 de la Urbanización La Floresta de Pro, lo cual discrepa con lo señalado en el plano perimétrico y memoria descriptiva presentada, en los cuales se señala que el predio se ubica con frente a la calle 54 e intersección con el pasaje 51 de la Urbanización La Floresta de Pro; y que asimismo, de la revisión de la partida registral y del plano de replanteo presentado el cual obra en el título archivado se observa que la habilitación urbana se denomina "Urbanización La Floresta" (Urbanización Pro - Primera Etapa del Segundo Sector); **b)** En el Plan de saneamiento no se especifica que área de "el predio" se encuentra sobre el lote 20 de la manzana YY2 (escolares: jardín de infancia) y que área recae sobre vía pública; **c)** solo se presentó los primeros 10 folios y el folio 129 de la partida registral N° 11057125 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima; **d)** se advierten discrepancias respecto a la ubicación señalada en el Plan de saneamiento y el plano a independizar; y, **e)** En relación al plano remanente, en este se ha considerado como remanente solo el área restante del lote 20 de la manzana YY2, aún cuando "el predio" solicitado recae parcialmente sobre el referido lote y también parcialmente sobre vía pública; para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles desde la notificación de "el Oficio".

13. Que, "el Oficio" fue notificado a "SEDAPAL" el 9 de mayo de 2019, según consta en el cargo de notificación (foja 41); por lo que, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas venció el 23 de mayo de 2019.

14. Que, mediante Carta N° 641-2019-ESPS suscrita por la Jefa Equipo de Saneamiento de Propiedades, Edith Fany Tomás Gonzales, presentada el 23 de mayo de 2019 (S.I. N° 16898-2019) (foja 42) es decir dentro del plazo otorgado, "SEDAPAL" pretende subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

14.1 Respecto a la primera observación

"SEDAPAL" presentó Plan de saneamiento físico y legal en cuyo numeral 3.2 (foja 46) se señala que "el predio" está ubicado con frente a la calle 54 e intersección con el pasaje 51 de la Urbanización La Floresta (Urbanización Pro – Primera Etapa del Segundo Sector), distrito de Los Olivos; lo cual corresponde con la documentación técnica presentada.

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

14.2 Respecto a la segunda observación

En el numeral 3.1 del Plan de saneamiento se determinó que "el predio" recae sobre las siguientes áreas: i) un área de 89.39 m² sobre predio comprendido en área de aporte del Estado correspondiente al lote 20 de la manzana YY2 (escolares: jardín de infancia); y, ii) el área restante de 123,36 m² recae en área de vía pública (pasaje 51), la cual se superpone al área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 11057125 del Registro de Predios de Lima.

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

14.3 Respecto a la tercera observación

"SEDAPAL" presentó copia certificada de la partida registral N° 11057125 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, actualizada al 15 de mayo de 2019, la cual obra a fojas 64 a 193.

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

14.4 Respecto a la cuarta observación

"SEDAPAL" ha señalado en los planos perimétricos y de ubicación (fojas 195 a 197) y memorias descriptivas (fojas 48 y 52) del área a independizar y del área remanente la ubicación de "el predio", la cual concuerda con la ubicación señalada en el Plan de saneamiento físico legal descrita en el numeral 14.1 de la presente resolución, esto es con frente a la calle 54 e intersección con el pasaje 51 de la Urbanización La Floresta (Urbanización Pro – Primera Etapa del Segundo Sector).

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

14.5 Respecto a la quinta observación

"SEDAPAL" señala en el rubro de observaciones de la memoria descriptiva del área remanente que por la dificultad de graficar y describir claramente el área remanente se acoge a lo regulado en la Cuarta Disposición Complementaria y Final² del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En ese sentido, se genera una contradicción pues si bien presenta planos y memoria descriptiva del área remanente, se acoge también a la normativa antes descrita, la cual es aplicable para los casos de no poder identificarse el área remanente.

² Cuarta. - Supuesto excepcional de independización

Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda.





RESOLUCIÓN N° 629-2019/SBN-DGPE-SDDI

15. Que, mediante Oficio N° 1907-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 199); se informó a "SEDAPAL" que de la revisión del Plan de saneamiento físico y legal presentado surgieron nuevas observaciones, siendo estas las siguientes: **a)** corresponde señalar si el área de 89,39 m² se encuentra sobre área destinada a Escolares o zona de parques: ya que si bien ambas son consideradas como aportes reglamentarios, tendría que señalar a la Entidad que tiene a su cargo la administración respecto a esta área; y, **b)** presenta documentos técnicos del área remanente; sin embargo también señala en el último párrafo de la memoria descriptiva que de ser el caso se acoge a lo regulado en la cuarta disposición complementaria y final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; por lo que se le solicita su aclaración al respecto, otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles desde la notificación del oficio señalado; siendo que este fue notificado el 7 de junio de 2019, el plazo otorgado venció el 21 de junio de 2019.

16. Que, mediante Carta N° 874-2019-ESPS presentada el 18 de junio de 2019 (S.I. N° 19858-2019) (fojas 203), es decir dentro del plazo otorgado, "SEDAPAL" señala lo siguiente: **a)** el área de 89,39 m² forma parte del área de 600,00 m² signado como lote 20 de la manzana YY2 siendo este un aporte del Estado destinado a Jardín de la infancia, cuyo titular es el Estado representado por el Ministerio de Educación; y, **b)** que debido a la dificultad de graficar y describir el área remanente se acoge a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

17. Que, de acuerdo a lo expuesto en el décimo cuarto y décimo sexto considerandos, siendo que "SEDAPAL" cumplió con subsanar las observaciones advertidas a su solicitud de transferencia corresponde continuar con el presente procedimiento.

18. Que, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público 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", reasignándose su uso para la construcción del **reservorio denominado caja de ingreso y salida al reservorio Pro correspondiente al proyecto: "Optimización de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sectorización, Rehabilitación de Catastro - Área de Influencia Planta Huachipa - Área de Drenaje Oquendo, Sinchi Roca, Puente Piedra y Sector 84, 83, 85 y 2012 - Lima"**, debiendo emitirse la resolución administrativa correspondiente.

19. 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° 11057125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.



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 (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, el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 793-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2019.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN del del área de 212,75 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 11057125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 131657, 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 construcción del **reservorio denominado caja de ingreso y salida al reservorio Pro** correspondiente al proyecto: **"Optimización de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sectorización, Rehabilitación de Catastro - Área de Influencia Planta Huachipa – Área de Drenaje Oquendo, Sinchi Roca, Puente Piedra y Sector 84, 83, 85 y 2012 – 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.

MPPF/epvy-cist
POI 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