



RESOLUCIÓN N° 648-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 246-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representado por el Jefe de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres Marco Salazar Torres, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de 885,19 m², la cual forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 49033570 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N°129995, en adelante “el predio”.

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° 238-2019-ESPS presentada el 27 de febrero de 2019 (S.I. N° 06442-2019), el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representado por el Jefe de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres Marco Salazar Torres (en adelante “SEDAPAL”), solicitó la Independización y 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”) y del numeral 3.1 del artículo 3° del 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”), con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “**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". Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plan de saneamiento físico y legal suscrito por la abogada Delisa Elguera Morales y el ingeniero Pedro Arnaldo Morán Guerrero (fojas 04 al 08); **b)** Fotografías de "el predio" (fojas 08 al 09); **c)** Partida Registral N° 49033570 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 11 al 71); **d)** Copia del Título Archivado N° 019477 del 26 de setiembre de 1985 (fojas 73 al 91); **e)** Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico de "el predio" (fojas 93 al 95); **f)** Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva del Área Matriz (fojas 97 al 99); **g)** Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva del Área Remanente (fojas 101 al 103); **h)** Informe de inspección técnica suscrito por el Ingeniero Pedro Arnaldo Morán Guerrero (fojas 105); y, **i)** Un CD (fojas 107).



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 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.



6. 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.

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", modificada 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 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, en el presente caso, se verifica que la ejecución del proyecto denominado "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" no está incluido en el listado de proyectos descritos en la Quinta Disposición Complementaria Final 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" y modificatorias; sin embargo, a través del "Decreto Legislativo N° 1280" y el Decreto Legislativo N° 1366", se declaró de necesidad pública y de preferente interés nacional la ejecución del citado proyecto.



RESOLUCIÓN N° 648-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, mediante Oficio N° 1034-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo de 2019, se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL".

11. Que, de la evaluación del Plan de Saneamiento Físico Legal y el informe de inspección técnica presentados por "SEDAPAL", se concluyó que "el predio": i) forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 49033570 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; ii) está comprendido dentro del área de **23 879,40** m², destinada al Parque N° 1 de la Manzana V (uso público) de la habilitación urbana Asociación Pro Vivienda "Villa del Norte", aprobada con la Resolución de Alcaldía N°0826-2001 del 14-11-2001, en la cual se dispone la inscripción de aportes reglamentarios y para recreación pública a favor de la Municipalidad Distrital de los Olivos; iii) cuenta con Zonificación ZRP (Zona de Recreación Pública); iv) se encuentra ocupado por la estructura de servicio público "Reservorio Villa del Norte (R-801)" administrado por "SEDAPAL"; iii) en el Asiento B00002 de la Partida N° 49033570 se encuentra registrada la inscripción provisional de Declaratoria de Fábrica del Reservorio de SEDAPAL, donde se deja constancia que la propiedad de la edificación no incluye al terreno; v) no cuenta con carga, gravamen ni título pendiente relacionado a procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derecho de superficie, ocupaciones, superposiciones, duplicidades, reservas naturales, que afecten, restrinjan, limiten o vulneren el derecho de propiedad sobre "el predio"; vi) siendo un aporte reglamentario parque/jardín, constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú.

12. Que, mediante Carta N° 511-2019-ESPS presentada el 24 de abril de 2019 (S.I. N° 13441-2019), "SEDAPAL", modificó el área materia de transferencia a un área de 885,20 m².

13. 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 del Estado, según lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del "Decreto Legislativo N° 1192" y modificatorias, por lo 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. Asimismo, el numeral 6.2.6^[1] de la "Directiva N° 004-2015/SBN" dispone la reasignación de los predios que comprendan áreas de dominio público, para los fines que se requiere; correspondiendo, en consecuencia, aprobar la transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL", reasignándose su uso, a los fines del proyecto denominado: 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", debiendo emitirse la resolución administrativa correspondiente.

^[1] 6.2 Procedimiento de Transferencia de Propiedad Estatal

6.2.6 En caso 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 encuentran adscritos, se dispondrá la reasignación del uso público a los fines para los 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 de la Ley.

14. Que, en consideración de la revisión de los documentos técnicos presentados por "SEDAPAL" y teniendo en cuenta que "el predio" se encuentra formando parte de otro predio de mayor extensión, resulta necesario independizarlo de la Partida Registral N° 49033570 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima. Cabe señalar que, según información proporcionada por "SEDAPAL" no ha podido obtener el plano de replanteo para determinar el área remanente, por lo que se acoge a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN del 3 de mayo de 2013

15. Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - 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".

16. 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", el "Decreto Legislativo N° 1280", 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 787-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la **INDEPENDIZACIÓN** del área de 885,19 m², la cual forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 49033570 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 129995, 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 1° de la presente resolución, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, para que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado **"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"**.

Artículo 3°.- El Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX, Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.
P.O.I. 20.1.2.11



Maria del Pilar
ABOG. MARÍA DEL PILAR
Subdirectora (a) de Des
SUPERINTENDENCIA NACIONAL