

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 759-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de agosto de 2019

VISTO:

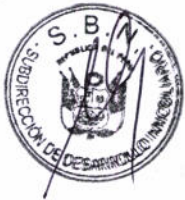
El Expediente N° 332-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, mediante la cual solicita la independización y **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de 703,54 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Parque N° 2, con frente al jirón Los Jades de la Urbanización El 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 de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; signado con CUS N° 130079 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, 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° 374-2019-ESPS presentada el 27 de marzo de 2019 (S.I. N° 09925-2019) (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 un área de 703,54 m² 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 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**". Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de certificado de vigencia de poder emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 2 a 4); **b)** Plan de saneamiento físico legal (fojas 6 a 9); **c)** copia simple de partida registral N° 11050209 del Registro de Predios de Lima (fojas 10 a 25); **d)** copia simple del título archivado (fojas 26 a 31); **e)** informe de inspección técnica del 18 de enero de 2019 (foja 32); **e)** memoria descriptiva del área remanente y del área a independizar, suscritas por el verificador catastral, Pedro Arnaldo Morán Guerrero (fojas 33 a 40); **f)** plano perimétrico y ubicación del área a independizar y del área remanente, suscritos por el verificador catastral, Pedro Arnaldo Morán Guerrero (fojas 41 a 42); y, **g)** archivo digital (foja 43).



4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41 del "T.U.O del Decreto Legislativo N° 1192" establece que los predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado, requeridos para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), 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 este 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 éste 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 "T.U.O. 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.



RESOLUCIÓN N° 759-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, mediante Oficio N° 1319-2019/SBN-DGPE-SDDI del 2 de abril de 2019 (foja 54), 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° 11050209 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".

10. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", el Plan de saneamiento físico y legal e inspección técnica, se concluyó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** forma parte de otro de mayor extensión ubicado en el Parque N° 2, 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 de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; **ii)** la partida señalada corresponde a la matriz de la Urbanización El Rosario del Norte; al respecto "SEDAPAL" señala que el Parque N° 2, no ha sido independizado de la matriz, cabe señalar que no se ha verificado la inscripción de la recepción de obras de la habilitación; y, **iii)** considerando que no se ha adjuntado la recepción de obras no se puede determinar si "el predio" tiene la condición de bien de dominio público o privado.

11. Que, asimismo de la revisión de la documentación presentada, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1450-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2019 (en adelante "el Oficio") (foja 59) mediante el cual solicito a "SEDAPAL" subsanar las siguientes observaciones: **a)** adjuntar certificado de búsqueda catastral e informe si existe o no habilitación urbana con recepción de obras sobre el área matriz, y de ser el caso, confirme si el parque N° 2 fue o no independizado de esta (en adelante primera observación); **b)** según revisión aleatoria de los asientos de la partida registral N° 11050209, se verificó la existencia de cargas, por lo que corresponde indicar si éstas recaen o no sobre "el predio" (en adelante segunda observación); y, **c)** los planos del área remanente remitidos corresponden al parque N° 2, sin embargo en el Plan de saneamiento físico legal se señala que el parque no fue independizado de la matriz (en adelante tercera observación).

12. Que, mediante Carta N° 552-2019-ESPS suscrita por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, Edith Fany Tomás Gonzáles, presentada el 2 de mayo de 2019 (S.I. N° 14446-2019) (foja 60), "SEDAPAL" presenta para subsanar las observaciones, los siguientes argumentos:

12.1 Respecto a la primera observación

En relación al requerimiento de aclaración sobre la existencia o no de recepción de obras de la habilitación urbana "Urbanización Rosario del Norte", "SEDAPAL" señala que según el certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, el 3 de setiembre de 2015 (fojas 66) "el predio" se encuentra ubicado en área de parques y vías de la partida N° 11050209; sin embargo no ha aclarado si dicha habilitación urbana cuenta o no con recepción de obras; por tanto, no es posible determinar si "el predio" es un bien de dominio



público, que se encuentra bajo la administración de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres.

En tal sentido, "SEDAPAL" no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

12.2 Respecto a la segunda observación

"SEDAPAL" señala que las cargas y gravámenes inscritos en la partida registral en análisis no afectan a "el predio".

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

12.3 Respecto a la tercera observación

"SEDAPAL" señala 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 Predios¹.

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

13. Que, se ha determinado que "SEDAPAL" no subsanó una de las observaciones contenidas en "el Oficio", por lo que corresponde declarar inadmisibles su solicitud de transferencia y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar su solicitud, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en el T.U.O. 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° 930-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, respecto a la independización y **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL T.U.O. del DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 20.1.2.4.



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ 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.
Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior.