SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0656-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente Nº 1192-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** , representado por la Jefa de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la independización y **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de **497,29** m² que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, con partida registral N° 11062435 en la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 140952; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el "TUO de la Ley Nº 29151"), 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 están a su cargo y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo Nº 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.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **2L80062047**

3. mediante Decreto de Urgencia N° 029-2020 ampliado por Decreto de Urgencia N° 053-2020 y Decreto Supremo Nº 087-2020, se suspendió desde el 21 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los procedimientos de cualquier índole, incluso los regulados por leyes y disposiciones especiales, que se encuentren sujetos a plazo, que se tramiten en entidades del Sector Público, no obstante, mediante la Resolución N° 0032-2020/SBN del 27 de mayo de 2020, se aprueba - entre otros - que el procedimiento de transferencia predial del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA (en adelante, "T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192") a cargo de esta Subdirección, no se encuentra sujeto a suspensión de plazo establecidos en los citados marcos normativos, reanudándose así los plazos de tramitación desde el 01 de junio de 2020.

4. Que, mediante Carta N° 2451-2019-ESPS presentada el 25 de noviembre de 2019 [(S.I.N° 37853-2019) (foja 01)] la empresa SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL (en adelante "SEDAPAL"), representado por la Jefa de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres Edith Fany Tomás Gonzales, 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, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA[1],de "el predio", con la finalidad de ser destinado para la ejecución de la Obra de Infraestructura sanitaria denominada requerido para el Reservorio R-4 (en adelante "el proyecto"). Para tal efecto presentó, entre otros, la documentación siguiente: a) Plan de Saneamiento físico y legal (fojas 02 a 04); b) copia simple de la partida registral N° 11062435 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 5 a 13); c) copia simple del Título Archivado N° 1147497 del 31/05/2017 (fojas 14 al 16); c) memorias descriptivas y plano perimétrico y de ubicación (fojas 17 al 20), d) Informe de inspección técnica de julio de 2019 (foja 21); e) archivo digital (foja 23).

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo Nº 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, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA (en adelante "TUO del Decreto Legislativo N° 1192"), dispone que para la aplicación del citado Decreto Legislativo, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, 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), en un plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

6. Que, asimismo, el citado procedimiento 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").

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **2L80062047**

7. 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 ssaneamiento físico y legal, adquieren la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2 de la citada Directiva 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.

8. 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 para 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.

9. Que, mediante Oficio N° 4333-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019 (foja 24), 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° 11062435 del Registro de Predio de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2) del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

10. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, el Plan de saneamiento físico y legal e inspección técnica, mediante el Informe Preliminar N° 1475-2019/SBN-DGPE-SDDI del 02 de diciembre de 2019 (fojas 25 al 27), se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) Forma parte de un predio de mayor extensión inscrita favor del Estado representado por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres en la partida registral N° 11062435 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima; ii) en el Punto III 3.2 del Plan de Saneamiento Físico y Legal e Informe de Inspección Técnica se indica que éste se encuentra ocupado por SEDAPAL y cuenta con una edificación identificada como Reservorio R-04, constituyendo un bien de dominio público, de acuerdo al servicio público existente; iii) en la solicitud y en el Plan de Saneamiento Físico y Legal se señala que “el predio” se ubica frente a la calle 3 pasaje s/n (Parque n° 10), a 2 cuadras de la Av. Los Dominicos, en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima; sin embargo, en el Plano Perimétrico, Memoria Descriptiva y referencias del Título Archivado, la ubicación corresponde al Parque n° 01; iv) en el Punto III del Plan de Saneamiento Físico y Legal se indica que “el predio” se encuentra inscrito en la Partida Registral n° 11062435 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, señalando como titular registral El Estado, representado por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres; sin embargo, en dicha partida figura como titular registral la Asociación de Propietarios de la Urbanización Los Cipreses; v) revisado el Plano de Trazado y Lotización n° 063-2017 SGHUySFL-GDU/MDSMP y la Resolución de Alcaldía n° 162-2017-MDSMP que declara la habilitación urbana de oficio y aprueba planos y memoria descriptiva de la Urbanización “Los Cipreses”, se verifica que “el predio” recae sobre área de Parque n° 1 el cual no estaría independizado de la matriz; en ese contexto, se desprende que aún no ha culminado el proceso de habilitación; y, vi) en la partida registral se consigna que mediante la Resolución de Alcaldía n° 162-2017-MDSMP, se aprueba el Cuadro General de Áreas en donde el Parque n° 1 corresponde al Área de Compensación Pública, relación con “el predio” que no se ha señalado en el Plan de saneamiento físico y legal.

11. Que, en relación a lo expuesto, mediante el Oficio n.° 1946-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2020 [(en adelante “el Oficio”) fojas 28], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” las observaciones descritas en el ítem ii), iii), iv), v) y vi) del informe señalado en el considerando precedente, a fin de que éstas sean aclaradas y/o subsanadas, otorgándole para ello el plazo de treinta (30) días hábiles, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, aprobado por el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **2L80062047**

12. Que, habiendo tomado conocimiento del contenido de “el Oficio”, tal como se acredita con la respuesta al mismo mediante Carta N°1340-2020-ESPS presentado el 22 de setiembre de 2020 [S.I. N° S.I. 15209-2020 (fojas 31)], y mediante la cual “SEDAPAL” pretende levantar las observaciones contenidas en “el Oficio”

13. Que, mediante el Informe Preliminar N° 00918-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de setiembre de 2020 (fojas 37 y 38) se concluyó que “SEDAPAL” ha presentado: i) nuevo Plan de saneamiento físico y legal, memoria descriptiva y plano, señalando en el punto 3.2 del Plan de saneamiento que “el predio” se ubica en la calle 3 / pasaje s/n (Parque N° 01), a 2 cuadras de la Av. Los Dominicos, en el distrito de San Martin de Porres; ii) en la Partida Registral se consigna que mediante Resolución de Alcaldía N° 162-2017-MDSMP, se aprueba el Cuadro General de Áreas en donde el Parque N° 1 corresponde al Área de Compensación Publica; iii) en el Informe Técnico Legal se señala que mediante Certificado de Búsqueda Catastral N° 5362903 de fecha 25 de julio de 2019 SUNARP indica que el predio en consulta se ubica en la Partida N° 11062435, ámbito denominado Parque 1 de acuerdo al cuadro de distribución de áreas de la Urbanización Los Cipreses, la misma que es aprobado mediante Resolución de Alcaldía N° 162-2017-MDSMP, cuyo titular es el Estado, toda vez que el área materia de estudio es considerado un bien de dominio público; iv) asimismo, de la revisión de la partida antes citada y los documentos que obran en el titulo archivado N° 1147497 del 31.05.2017 (S.I. 37853-2019), se ha determinado que el área materia de saneamiento físico y legal, se encuentra sobre área destinada a Compensación Pública (parque N° 1), y teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del bien de dominio público, cuya administración, observación y tutela le corresponde a la municipalidad de la jurisdicción donde se ubique el mismo, siendo en este caso la Municipalidad distrital de San Martin de Porres, de conformidad con numeral 2.2. del artículo 2 del Reglamento de la Ley N° 29151; levantando las observaciones formuladas mediante “el Oficio”, y con ello ha cumplido con presentar los requisitos enumerados en el numeral 5.3 “Directiva N° 004-2015/SBN”.

14. Que, la ejecución del “proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 3.1 del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 1280, modificado con el Decreto Legislativo N.° 1357, el cual dispone lo siguiente: “Declárese 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”.

15. 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 o de dominio privado 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 T.U.O. del D. Leg. N° 1192”.

16. Que, de otro lado el numeral 6.2.4. de la “Directiva N° 004-2015/SBN” establece que en la SDDI, cuando lo considere pertinente podrá aprobar la independización, rectificación de áreas y la transferencia de los predios requeridos para la ejecución de obras de infraestructura comprendidos en la Ley, en la misma resolución.

17. Que, asimismo, el numeral 6.2.6 de la “Directiva n.° 004-2015/SBN” establece que 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 los dispuesto en el numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo n.° 1192”.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **2L80062047**

18. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, se aprueba la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, reasignándose su uso para la ejecución del proyecto denominado: “Reservorio R-4”.

19. Que, habiéndose determinado que “el predio” forma parte de un área de mayor extensión, resulta necesario, previamente, independizarlo de la partida registral N° 11062435 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima. Cabe señalar que “SEDAPAL” se acoge a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registro Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN.

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 41.3 del artículo 41° del “TUO 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 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el TUO 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”, Decreto Legislativo N° 1280, “Decreto Legislativo que aprueba la ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento”; la Ley Nº 29151, “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 004-2015/SBN, “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”, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Decreto de Urgencia N° 029-2020, Decreto de Urgencia N° 053-2020, Decreto Supremo N° 087-2020, Resolución N° 0032-2020/SBN, Decreto Supremo N° 135-2020-PCM, Decreto Supremo N° 139-2020-PCM, Decreto Supremo N° 146-2020-PCM y el Informe Técnico Legal N° 734-2020/SBN-DGPE-SDDI de 24 de octubre de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la **INDEPENDIZACIÓN** de un área de **497,29 m²** que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, con partida registral N° 11062435 en la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 140952 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 TUO 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 lo destine a la ejecución de la Obra de Infraestructura sanitaria denominada **“RESERVORIO R-4”.**

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **2L80062047**

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

VISADO POR:

Firmado digitalmente por:
CHONTA SOLAR Elena Dolores FAU
20131057823 soft (1)
Fecha: 27/10/2020 17:16:20-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
VALENZUELA ARMAS Miriam Edith FAU
20131057823 hard
Fecha: 27/10/2020 17:19:21-0500

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Firmado digitalmente por:
PINEDA FLORES Maria Del Pilar FAU
20131057823 hard
Fecha: 27/10/2020 17:50:24-0500

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] Derogado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA del 23 de octubre de 2020, publicado el 26 de octubre de 2020, Decreto Supremo que aprueba el nuevo TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **2L80062047**