



RESOLUCIÓN N° 0240-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de junio del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 056-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representado por la Jefa de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual peticiona la independización, traslado de fábrica inscrita y la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, de un área de 665,51 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Proyecto Integral de Implantación de un Cementerio Tipo Parque Mixto, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de La Molina en la Partida Registral n.º 45124320 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima; con CUS n.º 142136 (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA ¹ (en adelante, "TUO de la Ley n.º 29151"), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI") 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 Decreto de Urgencia n.º 029-2020 ampliado por Decreto de Urgencia n.º 053-2020 y Decreto Supremo n.º 087-2020, se suspendió desde el 21 de marzo de 2020, 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.º 0032-2020/SBN del 27 de mayo de 2020, se aprueba - entre otros - que el procedimiento de transferencia predial del T.U.O. del Decreto Legislativo n.º 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 la Carta n.º 106-2020-ESPS presentada el 17 de enero del 2020 [S.I. n.º 01433-2020 (foja 01)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante, "SEDAPAL"), representada por la Jefa de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzales, solicitó la independización, traslado de fábrica inscrita y transferencia por

Leyes Especiales de “el predio”, el cual se encuentra, requerido para el “Reservorio Rinconada Alta II” – REA-690” (en adelante, “el proyecto”), en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192, 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 Decreto Supremo n.º 011-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO del Decreto Legislativo n.º 1192”²). Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: **a)** CD – Archivo Digital (foja 02); **b)** Plan de Saneamiento Físico y Legal (fojas 04 al 06); **c)** Copia de la Partida Registral n.º 45124320 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima (fojas 07 al 15); **d)** Copia del Título Archivado n.º 071129 del 23 de julio de 1992 Tomo 340 (fojas 16 al 21); **e)** Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico – Ubicación del área a independizar y transferir (fojas 22 al 24); **f)** Informe de Inspección Técnica (foja 25).

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del TUO del Decreto Legislativo n.º 1192, dispone que para la aplicación de la citada norma, 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 que pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el sólo mérito de la resolución administrativa que emita la “SBN”, en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

6. Que, asimismo, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva n.º 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.º 1192”, aprobada mediante Resolución n.º 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante, “Directiva n.º 004-2015/SBN”).

7. Que, el numeral 5.4 de la “Directiva n.º 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; 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 de “el 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 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.

9. Que, mediante Oficio n.º 202-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2020 (foja 27), esta Subdirección 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 atención al numeral 41.2 del artículo 41º del “Decreto Legislativo n.º 1192”.

10. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar n.º 075-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2020, se determinó que “el predio”: **i)** Forma parte de la matriz de mayor extensión denominada “Proyecto Integral de Implantación de un Cementerio Tipo Parque Mixto”, ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito bajo la titularidad de la Municipalidad Distrital de La Molina en la Partida Registral n.º 45124320 del Registro de Predios de Lima, requerido para el Reservorio “Rinconada Alta II - Rea 690”; **ii)** Mantiene la zonificación OU – Otros Usos, ocupado por las instalaciones del reservorio REA-690 (Activo 600224) de “SEDAPAL”; por lo tanto, constituiría un bien de dominio público por estar destinado a un servicio público; **iii)** Existen las siguientes cargas y/o gravámenes anotados en la Partida Registral n.º 45124320: **a)** Asiento D-1: Contrato de Asociación en Participación, entre Inmobiliaria Santa Felicia y La Rinconada S.A., para efectos de ejecutar las obras de habilitación urbana, según Escritura Pública del 19 de noviembre de 1987 y **b)** Asiento D-4: Resolución de Alcaldía n.º 184/MDLM-A/38, extendida por la Municipalidad Distrital de La Molina, amparado por Acuerdo Municipal n.º 176 del Concejo Provincial de Lima, estableciendo que, de las ventas, el 10 % corresponde a la Municipalidad de La Molina y el 4 % corresponde al Fondo de Mantenimiento y Conservación; **iv)** De la revisión de las bases temáticas que administra esta Superintendencia, se tiene lo siguiente: No se ha identificado solicitud de ingreso en trámite de terceros o referencia de proceso judicial sobre “el predio”. **v)** De la revisión de los servicios de publicación de mapas de las diferentes entidades públicas, no se han identificado superposiciones con concesiones mineras vigentes o en trámite, reservas naturales, patrimonios arqueológicos o comunidades.

11. Que, de la revisión de la Partida Registral n.º 45124320, se advirtió que en el asiento B00001 (fojas 12 y 13) consta una anotación preventiva de Declaratoria de fábrica, la cual quedó convertida en

definitiva, conforme a lo señalado en el asiento B00003 (foja 15), respecto de un área de 665,51 m², sobre la cual “SEDAPAL”, según su Plan de Saneamiento Físico Legal construyó el Reservorio n.º 950 denominado “Rinconada Alta I”, el cual comprende el reservorio materia de saneamiento (“Reservorio Rinconada Alta II” – REA-690”); en ese sentido, **solicitó que junto a la independización se realice el traslado de la fábrica inscrita**, sustentando la correspondencia entre el área solicitada y el terreno de la declaratoria de fábrica, en el Plano PPU1 – Perimétrico y Ubicación (foja 24).

12. 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 3º del Decreto Legislativo n.º 1280, modificado con el Decreto Legislativo n.º 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”.

13. Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41º del “TUO del Decreto Legislativo n.º 1192”, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

14. Que, el numeral 6.2.4. de la “Directiva n.º 004-2015/SBN” establece que 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 comprendido en la Ley, en la misma resolución.

15. Que, el numeral 6.2.6 de la “Directiva n.º 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 lo dispuesto en el numeral 41.1 del artículo 41º del “TUO del Decreto Legislativo n.º 1192”.

16. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, reasignando su uso, para que sea destinado al proyecto denominado “Reservorio Rinconada Alta II” – REA-690”.

17. Que, asimismo, de la revisión de los documentos técnicos presentados por “SEDAPAL”, se ha determinado que “el predio” se encuentra formando parte de otro predio de mayor extensión; en ese sentido, resulta necesario previamente independizar el área de 665,51 m² de la Partida Registral n.º 45124320 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima.

18. Que, de conformidad con el artículo 58º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual prescribe que: “(...) En el caso que el terreno a ser independizado cuente con declaratoria de fábrica inscrita debe describirse la fábrica correspondiente a cada lote a independizar (...)”, por tanto, siendo que la fábrica inscrita en los asientos B00001 y B0003 de la Partida Registral n.º 45124320 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, corresponde al área solicitada, deberá realizarse además el traslado a la partida del área materia de independización.

19. 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 41º del “TUO del Decreto Legislativo n.º 1192”.

20. 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.º 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.º 1280, “Decreto Legislativo que aprueba la ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento”, Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado mediante D.S. 004-2019-JUS; Ley n.º 29151, “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; Directiva n.º 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.º 1192”, Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, el Decreto de Urgencia n.º 029-2020, Decreto de Urgencia n.º 053-2020, Decreto Supremo n.º 087-2020, Resolución n.º 0032-2020/SBN y el Informe Técnico Legal n.º 0265-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la **INDEPENDIZACIÓN** de un área de 665,51 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Proyecto Integral de Implantación de un Cementerio Tipo Parque Mixto, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de La Molina en la Partida Registral n.º 45124320 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima; con CUS n.º 142136, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

Artículo 2°.- DISPONER el **TRASLADO DE LA FÁBRICA INSCRITA** en los asientos B00001 y B0003 de la Partida Registral n.º 45124320 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima a la partida materia de independización.

Artículo 3°.- APROBAR la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, del área descrita en el artículo primero a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, reasignando su uso, con la finalidad que lo destine a la ejecución del proyecto denominado **“Reservorio Rinconada Alta II” – REA-690”**.

Artículo 4°.- La Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral n.º IX - Sede Lima procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 20.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

1 Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.º 30047, Ley n.º 30230, Decreto Legislativo n.º 1358 y Decreto Legislativo n.º 1439.

2 Se sistematizaron las siguientes normas: Decreto Legislativo n.º 1210, Decreto Legislativo n.º 1330 y Decreto Legislativo n.º 1366.

3 Aprobado Resolución n.º 097-2013-SUNARP/SN del 03 de mayo de 2013.