



RESOLUCIÓN N° 0306-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente n.° 1123-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL** representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual peticiona la **INDEPENDIZACIÓN y TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192** de un área de 501,75 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el lote 1, manzana L1, Asociación de Pobladores de la Urbanización La Alborada – Primera Etapa, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° P01217354 del Registro de Predios de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, con CUS n.° 142874, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA^[1] (en adelante, “T.U.O. de 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, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 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 2309-2019-ESPS presentada el 28 de octubre de 2019 [S.I. n.º 35335-2019 (foja 01)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la transferencia de “el predio” en mérito al artículo 41º del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192, aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2019-VIVIENDA (en adelante, “T.U.O. del Decreto Legislativo n.º 1192” [\[2\]](#)), con la finalidad que se destine para el reservorio “**La Alborada R-3**”. Para tal efecto presentó los siguientes documentos: **a)** CD con información digital (foja 02); **b)** Plan de Saneamiento Físico y Legal (fojas 03 al 05); **c)** Copia Informativa de la Partida Registral n.º P01217354 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima (fojas 06 al 08); **d)** Título archivado n.º 01038110 (fojas 09 al 17); **e)** Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico – Ubicación del área solicitada, área remanente y área Matriz (fojas 18 al 31); **f)** Informe de Inspección Técnica (foja 32).

5. Que, el artículo el numeral 41.1 del artículo 41 del T.U.O. 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 cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo 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 numeral prescribe 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.

7. Que, por su parte, 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”).

8. 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; asimismo, 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.

9. 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 este en el respectivo Plan de Saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

10. Que, mediante Oficio n.º 4034-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de noviembre de 2019 (foja 35), se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”), la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del TUO del “Decreto Legislativo n.º 1192”.

11. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar n.º 01315-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de noviembre de 2019 (fojas 36 al 38), se concluyó que “el predio”: **i)** Forma parte del predio de mayor extensión ubicado en la calle Los Jazmines, constituido por el lote 1, manzana L1, Asociación de Pobladores de la Urbanización La Alborada – Primera Etapa, urbanización La Alborada, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.º P01217354 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima; **ii)** De la revisión de la partida registral del predio solicitado, se advirtió que se encuentra inscrito a favor de la Asociación de Pobladores de la Urbanización La Alborada (Plano de Lotización N° 1436 – COFOPRI – 99-GT), sin embargo, de la revisión de la solicitud y el Plan de Saneamiento Físico y Legal se señaló que la Municipalidad Distrital de Comas es titular del citado inmueble; **iii)** No se indica el tipo de Zonificación en el Plan de Saneamiento Físico y Legal, así como en el Informe de Inspección Técnica de fecha julio de 2019; **iv)** En la solicitud y en los Puntos 3.1, 3.2, 4.1 y V del Plan de Saneamiento Físico y Legal, señalan que la denominación de la Estructura es Reservorio R3, sin embargo en los puntos II y 3.2 del Plan de Saneamiento en el rubro correspondiente a Edificación, indican que se trata del Reservorio R-2, asimismo en el Informe de Inspección Técnica de fecha julio de 2019, memoria descriptiva y planos, señalan que la denominación es Reservorio R2-600528; **v)** “El predio”, se encuentra ocupado y edificado por el Reservorio R-2 de posesión de SEDAPAL S.A. lo cual se verifica en la fotografía adjunta al Informe de Inspección Técnica; **vi)** En el Asiento 00002 de la Partida P01217354, se encuentra inscrito el traslado de la Hipoteca común, la cual se encuentra cancelada en los asientos 0030 y 0031 de la Partida Matriz n.º P01200155 (antecedente registral); **vii)** De las consultas técnicas en los servicios de publicación de mapas de las diferentes entidades públicas, “el predio” no presenta superposición con concesiones mineras, predios rurales, reservas naturales u otros.

12. Que, con Oficio n.º 4183-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2019 [(en adelante “el Oficio”) fojas 41], se comunicó a “SEDAPAL” que desarrolle en el Plan de Saneamiento Físico y Legal el derecho de propiedad que le asiste a la Municipalidad Distrital de Comas y que aclare la denominación del proyecto “Reservorio E-02 o “Reservorio R-03”; otorgándosele un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación del oficio para su pronunciamiento, bajo apercibimiento de declarar en abandono el procedimiento.

13. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado con fecha 22 de noviembre de 2019, según consta del sello del cargo de notificación que obra en el mismo, razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21º del TUO de Ley n.º 27444; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, vencía el 08 de enero de 2020.

14. Que, mediante Carta n.º 2570-2019-ESPS presentada el 11 de diciembre de 2019 [S.I. n.º 39668-2019 (fojas 43 al 54)] dentro del plazo otorgado, “SEDAPAL” remite lo siguiente: **a)** Un (01) juego de parte pertinente del Plan de saneamiento físico y legal; **b)** Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico – Ubicación del área solicitada; y **c)** Informe de Inspección Técnica de fecha julio de 2019.

15. Que, mediante el Informe Preliminar n.º 00548-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2020 (fojas 55 y 56), se evaluó la documentación presentada, y se determinó que: **i)** Se adjunta Plano Perimétrico P1 y Memoria Descriptiva del área materia de independización, por otro lado se determina el área remanente, mas no la describen en un plano, por lo que se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la Sunarp; además en cuanto a la aclaración de la denominación de “el predio”, en el Plan de Saneamiento y en los documentos técnicos, precisan que es el Reservorio – La Alborada (R-3 activo 600528), en tal sentido, con lo indicado la observación queda subsanada; **ii)** En relación a la observación de la titularidad, se indica que “el predio” se encuentra comprendido en un predio de mayor extensión: Parque, cuyo titular es el Estado representado por la Municipalidad Distrital de Comas, no obstante, es preciso aclarar que en la Partida registral del referido parque (Lote 1 Manzana L1 de la ADP Urb. La Alborada) figura como titular la Asociación de Pobladores de La Urbanización La Alborada.

16. Que, asimismo, se elaboró el Informe Técnico Legal n.º 0306-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2020, en el cual se determinó que: **i)** El administrado cumplió con aclarar la denominación del reservorio en el Plan de Saneamiento, Memoria Descriptiva, Plano Perimétrico – Ubicación e Informe de Inspección Técnica de fecha julio de 2019, siendo la denominación correcta del reservorio “**La Alborada R-3**”; y **ii)** En relación a la titularidad que le asiste a la Municipalidad Distrital de Comas respecto de “el predio”, se debe precisar que como parte de la formalización del área de titularidad de la Asociación de Pobladores de la Urbanización La Alborada inscrita en la partida matriz n.º P01200155, se realizó el proceso de habilitación urbana a través de COFOPRI, de acuerdo a lo que se encuentra detallado en la Resolución MLM/AM-SMDU n.º 340 (fojas 10 al 12), Resolución n.º 899-99-COFOPRI/GT (fojas 13 y 14) y Resolución n.º 900-99-COFOPRI/GT (fojas 15 y 16), determinándose que el área solicitada forma parte del predio de mayor extensión cuyo uso es parque/jardín (partida n.º P01217354) conforme consta en el Plano de Trazado y Lotización n.º 1436-COFOPRI-99-GT, siendo éste un aporte reglamentario, por tanto, corresponde su administración a la Municipalidad Distrital de Comas, en concordancia al artículo 73 de la ley Orgánica de Municipalidades – Ley n.º 27972, que en materia de servicios públicos locales, establece que las municipalidades, provinciales o distritales, con carácter exclusivo o compartido, asumen competencias y funciones respecto al establecimiento, conservación, administración de parques zonales, parques zoológicos, jardines botánicos, bosques naturales, directamente o a través de concesiones, constituyendo así un bien de dominio público de origen y por su uso, toda vez que en “el predio” a la fecha viene funcionando el reservorio R-03; en tal contexto, no es óbice para continuar con el presente procedimiento, toda vez que constituye propiedad del Estado bajo la administración de Municipalidad Distrital de Comas, de conformidad con el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo n.º 1192”, concordado con el literal d) del artículo 17-E del Decreto Legislativo n.º 1358^[3].

17. 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° 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”.

18. 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 - entiéndase para el presente procedimiento áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana - del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

19. Que, el numeral 6.2.4 de la “Directiva n.º 004-2015/SBN” establece que esta Subdirección, 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.

20. Que, el numeral 6.2.6 de la “Directiva n.º 004-2015/SBN” establece 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 por el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo n.º 1192”.

21. 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 reservorio “La Alborada R-3”.

22. Que, 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 independizar el área solicitada de 501,75 m² del predio inscrito en la partida n.º P01217354 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima.

23. 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”.

24. 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 0306-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN de un área de 501,75 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el lote 1, manzana L1, Asociación de Pobladores de la Urbanización La Alborada – Primera Etapa, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.º P01217354 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 142874, 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 TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO n.° 1192, del área descrita en el artículo primero, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL, reasignando su uso, con la finalidad que lo destine al reservorio “La Alborada R-3”.**

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:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

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

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

[3] **Artículo 17-E.- Actos comprendidos en el procedimiento especial de saneamiento físico legal de bienes inmuebles estatales**

(...)

d) Inscripción y/o independización de áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en el proceso de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, aprobadas con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

(...)