



RESOLUCIÓN N° 0351-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 170-2020/SDBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** de un área de 224.59 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la Mz. LL, Lote 7 de la Asociación de Vivienda Patria Nueva, distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P01238819 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado con CUS N°142162 (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), 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 (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 “SBN”, 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° 029-2020 ampliado por Decreto de Urgencia N° 053-2020 y Decreto Supremo N° 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° 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° 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° 287-2020-ESPS presentada el 11 de febrero de 2020 [S.I. N° 03491-2020 (foja 1)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante, "SEDAPAL"), representada por la Jefa (e) del Equipo de Saneamiento de Propiedad y Servidumbres, según Memorando N° 086-2020-GALR del 11 de febrero de 2020, Sarita Patricia Juárez Cabello, solicitó Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado en mérito al artículo 41° 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") 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 que se destine a la ejecución del proyecto denominado: **Reservorio de Agua R - 4** (en adelante, "el proyecto"). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: a) Plan de saneamiento físico y legal (fojas 03 al 05); b) copia informativa de la Partida Registral N° P01238819 del Registro de Predios de Lima (foja 06 al 09); c) memorias descriptivas y plano perimétrico y ubicación (fojas 31 al 33); d) Informe de inspección técnica (foja 34); y, e) CD que contiene archivo digital de "el predio" (folio 35).
5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del "T.U.O. del Decreto Legislativo N° 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 área 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, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la 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", aprobada mediante la Resolución N° 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante, "Directiva N° 004-2015/SBN")
8. 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. 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.

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 fin 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° 498-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2020 (foja 37 y 38), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP") en la Partida Registral N° P01238819 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192",

11. Que, evaluada la documentación técnica presentada por "SEDAPAL", mediante el Informe Preliminar N° 343-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2020 (fojas 40 al 42), se concluyó, respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del área de parque, inscrito a favor de la Asociación de Vivienda Patria Nueva, en la Partida Registral N° P01238819 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima; **ii)** cuenta con Resolución de Gerencia N° 1405-99-COFOPRI/GT de fecha 14/12/99, que aprueba la inscripción del Plano de Trazado y Lotización N° 2844-COFOPRI-99-GT, que rectifica las áreas, perímetros y linderos de los lotes de la mencionada habilitación, y en donde se establece el área de 3 092,28 m² para PARQUE; en ese sentido, siendo que "el predio" forma parte del mencionado parque, éste constituye un bien de DOMINIO PÚBLICO, bajo la administración de la Municipalidad Distrital de Los Olivos (foja 21 y 22); **iii)** se encuentra en posesión de SEDAPAL, ocupado por la estructura sanitaria denominada Reservorio de Agua R-4; **iv)** no existen cargas y/o gravámenes, duplicidad de partidas, ni superposición de restos arqueológicos; **v)** "SEDAPAL" no adjunta plano perimétrico del área matriz ni del remanente, por lo que se acoge a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de acuerdo a la Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN de fecha 03/05/2013.

12. Que, asimismo se elaboró el Informe Técnico Legal N° 407-2020/SBNSDDI del 30 de julio de 2020, en el cual se precisó que, en consideración de la Resolución N° 106 – 93 – MLM/SMDU-DMU del 07 de junio de 1993, mediante la cual se aprueba los Estudios Preliminares de Habilitación Urbana en vía de regularización; y, posteriormente de acuerdo a lo detallado en la Resolución Gerencial N° 1405-99-COFOPRI/GT de fecha 14/12/99 que aprueba la inscripción del Plano de Trazado y Lotización N° 2844-COFOPRI-99-GT que rectifica las áreas, perímetros y linderos de los lotes de la mencionada habilitación, se establece el área de 3 092.28 m² para parque y se inscribe la misma en la Partida Registral N° P01238819 como parte del proceso de formalización a favor de Asociación de Vivienda Patria Nueva, constituyéndose dicha área un bien de dominio público, toda vez que en "el predio" a la fecha se ubica en parque y viene funcionando el reservorio de Agua R-4, propiedad del Estado bajo la administración de la Municipalidad de Los Olivos, de conformidad con el segundo párrafo del numeral 41.1. del artículo 41 del "TUO del Decreto Legislativo n° 1192", concordado con el literal d) del artículo 17-E del Decreto Legislativo n°1358.

13. 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".

14. Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo n° 1192”, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público - entiéndase para el presente procedimiento área 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.

15. Que, el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 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.

16. 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 lo dispuesto por el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

17. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio”, reasignándose su uso para la ejecución del proyecto denominado: **Reservorio de Agua R – 4.**

18. Que, habiéndose determinado que “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión, resulta necesario previamente independizarlo de la partida registral N° P01238819 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

19. Que, “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”.

20. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Un 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”; 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; 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”, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto de Urgencia N° 029-2020, Decreto de Urgencia N° 053-2020, Decreto Supremo N° 087-2020, Resolución N° 0032-2020/SBN y el Informe Técnico Legal N° 407-2020-2020/SBN-DGPE-SDDI de 30 de julio de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN, del área de 224.59 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la Mz. LL, Lote 7 de la Asociación de Vivienda Patria Nueva, distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P01238819 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N°142162, 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 1° de la presente resolución, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL, reasignándose su uso, para que se destine a la ejecución del proyecto denominado “Reservorio de Agua R – 4.”.**

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