



RESOLUCIÓN N° 0359-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 1147-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la rectificación y **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** de un área de 63.20 m², ubicada en el Lote 25, Manzana C. del Asentamiento Humano Organización Vecinal Juan pablo II, distrito y provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P01246260 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao - Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 14596 (en adelante, “el predio”).

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, “TUO de la Ley N° 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 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° 029-2020 ampliado por Decreto de Urgencia N° 053-2020 y Decreto Supremo N° 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° 2314-2019-ESPS presentada el 30 de octubre de 2019 [S.I. N° 35434-2019 (foja 1)] el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante, "SEDAPAL") reiterada mediante Carta N° 436-2020-ESPS presentada el 09 de marzo de 2020 (S.I. N° 06320-2020), solicitó la rectificación 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 otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA (en adelante, el "TUO del Decreto Legislativo N° 1192") con la finalidad de destinarlo al proyecto denominado: "Rehabilitación y Mejoramiento de las Cámaras de Desagüe de la Administración de la Gerencia del Servicio Norte" (en adelante, "el proyecto"). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: a) Plan de Saneamiento Físico y Legal (folios 08 -14), b) Copia de la Partida Registral N° P01246260 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (folios 17-23), c) Copia de la Partida Registral N° P01116656 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (folios 25 - 29); d) Informe Inspección Técnica (folios 35); e) Memoria Descriptiva y Planos (fojas 37 - 45), f) Fotografías del predio (folios 47 y 48) g) Planos (folios 52); h) Un CD con información digitalizada (folios 53).
- 5.** Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del TUO 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 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° 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 Resolución N° 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante, "Directiva N° 004-2015/SBN").
- 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 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.
- 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° 4119-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2019, 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 la Partida Registral N° P01246260 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao 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”, mediante el Informe Preliminar N°1373-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2019 (fojas 75 al 77), se determinó sobre “el predio” lo siguiente: i) se solicita la rectificación y transferencia respecto del área de 63.20 m2 ubicado en el Lote 25 de la Mz. C´ del Asentamiento Humano Organización Vecinal Juan Pablo II; ii) se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P01246260 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao (CUS N° 14596); iii) forma parte del Equipamiento Urbano del Asentamiento Humano Organización Vecinal Juan Pablo II, en el rubro de Servicios Públicos Complementarios con uso inscrito: Servicios de agua y desagüe, y se encuentra afectado en uso a favor del “SEDAPAL”, por un plazo indeterminado con el objeto de destinarlo al desarrollo específico de sus funciones: Servicios de agua y desagüe; iv) se encuentra en posesión de SEDAPAL y cuenta con estructura existente (cámara de desagüe) en funcionamiento y con cerco perimétrico; v) no se ha pronunciado sobre las partidas involucradas en la rectificación de área y transferencia de dominio; vi) no se ha presentado documentos técnicos del área remanente de la Partida Registral N° P01116656; y, vii) no presenta documentos técnicos correspondientes a la modificación del Cuadro de Distribución de Áreas del Asentamiento Humano Organización Vecinal Juan Pablo II, producto de la rectificación.

11. Que, en relación a lo expuesto, mediante Oficio N° 4724-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 31 de diciembre de 2019 [en adelante, “el Oficio” (foja 79)], esta Subdirección, comunicó a “SEDAPAL” las observaciones formuladas en los puntos v) al vii) del considerando precedente, otorgándose para tal efecto el plazo de treinta (30) días hábiles, a fin de que subsane la misma; bajo apercibimiento de declararse el abandono del procedimiento, de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N° 27444”).

12. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado a “SEDAPAL” con fecha 3 de enero de 2020 en el domicilio señalado en su petitorio (foja 80), 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 21° del “TUO de Ley N° 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció 13 de febrero de 2020.

13. Que, mediante Carta N° 85-2020-ESPS ingresada el 16 de enero de 2020 [S.I N° 01266-2020 (fojas 81 al 91)] estando dentro del plazo establecido en el considerando precedente, “SEDAPAL” sustentó lo siguiente: i) el Plan de Saneamiento Físico y Legal mencionó que el predio inscrito en la Partida Registral N° P01246260, se independizó del área mayor inscrita en la Partida Registral N° P01116656, por lo que la superposición que se produciría como consecuencia de la rectificación de la ubicación del predio inscrito en la primera partida con respecto a la segunda, no sería tal, por cuanto también se deberá rectificar el área inscrita en la Partida Registral N° P01116656, respecto a su área de circulación, toda vez que al momento de su independización debió ser con su ubicación física correcta; ii) considerando que el predio inscrito en la Partida Registral N° P01116656, corresponde a un predio matriz, se imposibilita presentar plano del área remanente, por lo que se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Registro de Predios; y, iii) a fin de subsanar la tercera observación, adjunta memorias descriptiva y plano de rectificación de área donde se ha consignado el Cuadro de Distribución de Áreas correspondiente al predio inscrito en la Partida Registral N° P01116656 y CD con el contenido de los archivos digitales.

14. Que, mediante el Informe Preliminar N° 070-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de enero de 2020 (fojas 101 y 102) se concluyó que “SEDAPAL” ha realizado las aclaraciones pertinentes, 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”.

15. Que, mediante Informe Técnico Legal N° 417-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2020, se determinó lo siguiente: i) de acuerdo al Plan de Saneamiento físico legal el área del terreno que ocupa la Cámara de Desagüe CD-053 difiere en 1.50 m2 respecto del área inscrita en la Partida Registral N° P01246260 por lo que, además de la rectificación de la ubicación de “el predio”, también se deberá realizar la rectificación del área inscrita de 61.70 m2 a un área de 63.20 m2, conforme a la documentación técnica presentada por “SEDAPAL”; y ii) asimismo, se deberá rectificar el Cuadro General de Distribución de Áreas del predio matriz con Partida Registral N° P01116656 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, conforme los documentos técnicos que presentada el administrado.

16. 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”.

17. Que, 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 del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

18. Que, el numeral 6.2.4. de la “Directiva N° 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 comprendidos en la Ley, en la misma resolución.

19. Que, el numeral 6.2.5 de la “Directiva n.º 004-2015/SBN” establece que la SDDI se encuentra facultada a declarar de pleno derecho y por razones de interés público la extinción de afectaciones en uso, otorgadas sobre predios involucrados en los proyectos de obras de infraestructura comprendidos en la Ley, conjuntamente con la respectiva transferencia.

20. Que, 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 en el numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

21. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de la empresa “SEDAPAL”, reasignando su uso, para que sea destinado al proyecto denominado: “Rehabilitación y Mejoramiento de las Cámaras de Desagüe de la Administración de la Gerencia del Servicios del Norte”.

22. Que, de la revisión de los documentos técnicos presentados por “SEDAPAL”, se ha determinado que “el predio” cuenta con dos inexactitudes registrales, la primera respecto de la posición de “el predio” y la segunda respecto del tamaño del mismo; asimismo, como consecuencia del desplazamiento de “el predio” se identificará una nueva inexistencia registral respecto del predio matriz; en ese sentido, corresponde previamente rectificar las áreas involucradas. 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.

23. Que, teniendo en cuenta que “SEDAPAL” requiere la extinción de la afectación en uso que pesa sobre “el predio”, corresponde extinguir la misma otorgada a su favor, la cual se encuentra inscrita en el Asiento 00003 de la Partida Registral N° P01246260 del Registro de Predios del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

24. 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”.

25. 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”, el Decreto Legislativo N° 1280, “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”, la 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, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, y su Texto Único Ordenado aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto de Urgencia N° 029-2020, Decreto de Urgencia N° 053-2020, Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, Resolución N° 0032-2020/SBN y el Informe Técnico Legal N° 417-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- EXTINGUIR LA AFECTACIÓN EN USO otorgada por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, respecto del predio de 61.70 m², ubicada en el Lote 25, Manzana C. del Asentamiento Humano Organización Vecinal Juan pablo II, distrito y provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P01246260 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao - Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 14596.

Artículo 2°.- DISPONER la **RECTIFICACIÓN** del área de 61.70 m² a 63.20 m² del predio con Partida Registral N° P01246260 del registro de predios de la Oficina Registral del Callao; así como la ubicación del mismo, según la documentación técnica brindada por el titular del proyecto.

Artículo 3°.- Una vez modificada el área y ubicación del predio de 63.20 m², **DISPONER** la **RECTIFICACIÓN** del Cuadro General de Distribución de Áreas del predio matriz inscrito en la Partida Registral N° P01116656 del registro de predios de la Oficina Registral del Callao, según la documentación técnica presentada por el titular del proyecto.

Artículo 4°.- APROBAR la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del predio con área rectificada a 63.20 m² con Partida Registral N° P01246260 del registro de predios de la Oficina Registral del Callao, 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: **“Rehabilitación y Mejoramiento de las Cámaras de Desagüe de la Administración de la Gerencia del Servicios del Norte”**.

Artículo 5°.- La Oficina Registral del Callao 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