

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0613-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 097-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO**, representada por su Alcalde, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de **17 080,00 m²** que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Jerónimo, provincia y departamento de Cusco, de propiedad de la Universidad Nacional San Antonio de Abad del Cusco, en la Partida Registral N° 02055620 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N° X – Sede Cusco, anotado con CUS N° 15167 (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 Oficio N°007-2020-A-MPC presentado el 28 de enero de 2020 [S.I. N°02304-2020 (foja 1)] la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO (en adelante, "La Municipalidad"), representada por su Alcalde, Ricardo Valderrama Fernández, 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, el "T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192") de "el predio", con la finalidad de que se desarrolle la ampliación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR de San Jerónimo (en adelante, "Proyecto"). Para tal efecto presentó los siguientes documentos: a) Certificado de Búsqueda Catastral del 7/12/2018 (foja 3); b) copia simple de la Partida N° 05001881 del Registro de Predios de la Oficina Registral Cusco (fojas 5 al 9); c) Memoria descriptiva (foja 12); y, d) Plan de saneamiento físico y legal (foja 13 al 13 al 18).
4. 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 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.
5. 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")
6. 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.
7. 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 éste en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.
8. Que, mediante Oficio N° 346-2020/SBN-DGPE-SDD del 31 de enero de 2020 (foja 19), 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° 02055620 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco de la Zona Registral N° X– Sede Cusco, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

9. Que, evaluados los aspectos técnicos de los documentos presentados por “La Municipalidad”, mediante el Informe Preliminar N° 202-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de febrero de 2020 (fojas 30 al 32), se concluyó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) la Partida Registral N° 02055620 corresponde a la Hacienda Kaira de propiedad de la Universidad Nacional San Antonio de Abad del Cusco, en mérito a la transferencia de dominio por Escritura Pública del 22/07/1926; ii) se superpone parcialmente con las Unidades Catastrales 25818 y 25817: Granja Kayra, correspondiente al Proyecto Vilcanota Norte-B del titular catastral Universidad Nacional san Antonio Abad; iii) se encuentra dentro de la Concesión Minera Huacotomayo (código 050034708) en estado titulado – vigente y de Sustancia no Metálica cuyo titular es Gerder Ernesto Rodríguez Rodríguez; iv) revisado el Geo portal del MINAGRI, en la capa Red Vial Vecinal (MTC) por “el predio” cruza la Red Vial Vecinal – Afirmado: Emp. PE – 3S-Emp-CU-123; v) de la revisión de la Base Gráfica del ANA con la que cuenta esta Superintendencia a manera de consulta y de la acotación en el Certificado de Búsqueda Catastral adjuntada por “la Municipalidad” “el predio” se encontraría sobre parte de la Faja Marginal del Río Huatanay Tramo 02-Distrito de San Jerónimo aprobada mediante Resolución Directoral N° 051-2013-ANA/AAAXII.UV del 27/09/2013; y, vi) respecto a la documentación técnica, estos no cumplen con los requisitos regulados en “la Directiva”.

10. Que, en relación a lo expuesto, mediante el Oficio N° 1253-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2020 [en adelante, “el Oficio” (foja 33)], esta Subdirección comunicó a “la Municipalidad” lo advertido en los puntos ii), iii), iv), v) y vi) del informe antes citado, a fin 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..

11. Que, “el Oficio” fue notificado el 25 de junio de 2020 en el domicilio señalado en el petitorio a foja 1, conforme consta en el cargo de recepción (foja 37); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 21.3 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General - Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”); habiendo el plazo otorgado de treinta (30) días hábiles vencido el 7 de agosto de 2020.

12. Que, mediante Oficio N° 099-2020-MPC-GI-JHTAy Carta N°004-2020-MPC-GI-JHTA [S.I. Nros 13127-2020 y 14442-2020 del 27 de agosto y 15 de setiembre de 2020, respectivamente (fojas 34 al 57)] “la Municipalidad” presenta documentación técnico y legal a fin de levantar las observaciones formuladas en “el Oficio”.

13. Que, mediante Informe Preliminar N°889-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de setiembre de 2020, se concluyó entre otros, que: i) “la Municipalidad” presenta nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal, en el que declara, en el Punto 3.4 y Punto 4, que “el predio” se encuentra sobre parte de la Faja Marginal del Río Huatanay (R.D. n° 051-2013-ANA); ii) asimismo, señala que la vía arterial denominada Vía de Evitamiento se encuentra en la margen derecha del Río Huanatay y “el predio” se encuentra en la margen izquierda, por lo cual no se encuentra afectado por ninguna vía ni presenta superposición o duplicidad registral; iii) en el Punto 3.3 y Punto 4 declara que “el predio” se encuentra superpuesto a la Concesión Minera Huacotomayo I, con código 050034708 en estado titulado y vigente y de sustancia No Metálica; y, iv) presenta Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva correspondiente a “el predio”. Respecto al área remanente, en el Punto 4 c) del Plan de Saneamiento adjunto al S.I. N° 13127-2020, se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP.

14. Que, mediante Oficio N° 004-2020-MPC-GI-JHTA [(S.I. N°15883-2020) del 2 de octubre de 2020, foja 63], “la Municipalidad” describe las medidas preventivas adoptadas frente al riesgo de propagación del COVID-19 en el marco de la emergencia sanitaria[1], para justificar la demora en la subsanación de las observaciones advertidas en “el Oficio”, las cuales fueron presentadas con las solicitudes de ingreso a fojas 34 al 57.

15. Que, en atención a lo señalado por “la Municipalidad” y teniendo en cuenta que el plazo otorgado para el cumplimiento de lo requerido con “el Oficio” es un plazo legal, se debe evaluar previamente si existen razones de fuerza mayor[2] que justifiquen la presentación tardía de la documentación técnico – legal con la que pretende levantar las observaciones realizadas, siendo estos los siguientes: i) Contagio masivo por COVID-19 de los trabajadores de dicha comuna, disponiendo el aislamiento obligatorio del 25 de julio al 9 de agosto de 2020; ii) las disposiciones contenidas en los Decretos Supremos Nros. 135-2020-PCM y 146-2020-PCM que, entre otros, disponen el aislamiento social obligatorio (cuarentena focalizada), entre otros a toda la Región del Cusco, desde el 1 al 31 de agosto y del 1 al 30 de setiembre de 2020 respectivamente, señalándose además que está permitido el desplazamiento de las personas únicamente para la prestación y acceso a servicios y bienes esenciales.

16. Que, habiéndose determinado que los hechos descritos en el considerando que antecede constituyen eventos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles que han incidido en el cumplimiento tardío de la presentación de los documentos respecto al levantamiento de las observaciones advertidas en “el Oficio” y considerando además que se trata de un proyecto declarado de necesidad pública e interés nacional, se suspende el plazo otorgado para subsanar y presentar la documentación que corresponda del 25 de julio hasta el 30 de setiembre de 2020; en consecuencia, se procede a admitir los documentos presentados por “la Municipalidad”, y se continua con la evaluación del presente procedimiento.

17. Que, mediante Informe Técnico Legal 699-2020/SBNSDDI de fecha 8 de octubre de 2020, se concluyó que: i) “la Municipalidad”, no obstante haberse advertido de la existencia de cargas sobre “el predio”, no ha variado el área solicitada de 17 080,00 m2 para la ejecución de “el proyecto”; ii) los documentos presentados aclaran las observaciones advertidas; y, iii) en consecuencia, se ha cumplido con presentar los requisitos señalados en el numeral 5.3 “Directiva N° 004-2015/SBN”.

18. 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”.

19. 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 privado del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

20. 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.

21. Que, en virtud de lo expuesto, al contar esta Superintendencia con el marco normativo habilitante para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio privado del Estado, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “la Municipalidad”, para que sea destinado al desarrollo de la ampliación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR de San Jerónimo.

22. Que, de la revisión de los documentos técnicos presentados por la “Municipalidad” se ha determinado que “el predio” se encuentra formando parte de otro predio de mayor extensión, y resulta necesario independizarlo de la partida registral N° 02055620 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco de la Zona Registral N° X – Sede Cusco. Cabe señalar que “la Municipalidad” 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 Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN.

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 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 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° 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 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 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”, y el

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la **INDEPENDIZACIÓN** de un área de **17 080,00** m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Jerónimo, provincia y departamento de Cusco, de propiedad de la Universidad Nacional San Antonio de Abad del Cusco, en la Partida Registral N° 02055620 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N° X – Sede Cusco, anotado con CUS N° 15167, 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°, a favor de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CUSCO**, para que sea destinado desarrollo de la ampliación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR de San Jerónimo.

Artículo 3°.- La Oficina Registral de Cusco de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° X- Sede Cusco 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] "La Municipalidad" entro en aislamiento obligatorio desde el 25 de julio al 9 de agosto de 2020 por contagio masivo de sus trabajadores; además, precisa que de acuerdo a lo dispuesto por Decreto Supremo N° 135-2020-PCM se declara en cuarentena focalizada a la Región del Cusco, por lo que se tuvo que reducir el aforo del personal en un 20%, entre otros.

[2] Código Civil Peruano
TITULO PRELIMINAR
(...)

Aplicación supletoria del Código Civil

Artículo IX.- Las disposiciones del Código Civil se aplican supletoriamente a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes, siempre que no sean incompatibles con su naturaleza.

Código Civil

Caso fortuito o fuerza mayor

Artículo 1315.- Caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso.