

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0873-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 612-2020/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 **INDEPENDIZACIÓN Y TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de 594,79 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado a la altura de Terminales Portuarios Peruanos, en el distrito del Callao, provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 70347148 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS N° 144941 (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 Carta N° 1186 - 2020-ESPS, presentada el 28 de agosto de 2020 [S.I. N° 13166-2020 (foja 1)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL (en adelante, “SEDAPAL”), representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomas Gonzales, solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencias 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^[1], con la finalidad de ser destinado para la “Ampliación y Mejoramiento del Colector Puente Piedra y Tratamiento de Aguas Servidas del área de drenaje PTAR Puente Piedra” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 02 al 04); **c)** memoria descriptiva y plano perimétrico – ubicación (fojas 05 al 09); y, **d)** informe de inspección técnica y vista fotográfica (fojas 10 y 11).

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Texto Único Ordenado 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, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, (en adelante “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”), dispone que para la aplicación del citado Decreto Legislativo, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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, denominada “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 este en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

8. Que, mediante el Oficio N° 02079-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (fojas 38), se 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° 70347148 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

9. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 00881 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2020 (fojas 41 al 43) se determinó respecto del área de 298,82 m² lo siguiente: **i)** forma parte de la propiedad de mayor extensión, inscrita a favor del **ESTADO** en la **Partida n° 70347148** con el código único SINABIP – **CUS 15112**, requerido para el “Predio 2”, del Proyecto: “Ampliación y Mejoramiento del Colector Puente Piedra y Tratamiento de Aguas Servidas del área de drenaje PTAR Puente Piedra”, el cual no forma parte de los proyectos identificados en la Quinta Disposición Complementaria y Final de la Ley 30025, por lo que invoca al Decreto Legislativo 1280; **ii)** presenta Zonificación de tipo Zona de Gran Industria (IG), aprobado mediante Ordenanza n° 000011-2015 de fecha 20 de agosto de 2015; **iii)** el área de 298,82 m² se encuentra delimitado con cerco perimétrico de una empresa y presenta un portón metálico; al respecto, se precisa que, de la revisión de las imágenes satelitales, se visualiza que el mismo forma parte de un inmueble mayor, el cual se encuentra delimitado con cerco perimétrico; **iv)** existen cargas registradas en los Asientos D0003, D0004 y D0005 de la Partida Registral n° 70347148; no obstante, no se ha evaluado si dichas cargas de la partida registral afectan al área de 298,82 m²; **v)** de la revisión de la Base grafica de Procesos Judiciales de la SBN y el aplicativo consulta del mismo nombre, se observa que “el predio” se encuentra en el ámbito de dos (02) procesos judiciales de Legajo n° 147-2009 de fecha 21.09.2009 y n° 096-2009 de fecha 06.07.2009, los cuales se encuentran en estado NO CONCLUIDO; **vi)** se advierte error en el cálculo del área Remanente consignados en la Memoria Descriptiva y Plano perimétrico, pues indica un área remanente de 79 701,59 m², debiendo ser el correcto: 87 701,59 m²; y, **vii)** no presenta el archivo digital de la documentación técnica.

10. Que, mediante la Carta N° 1319-2020-ESPS presentada el 18 de setiembre de 2020 [S.I. N° 14751-2020 (fojas 44)] y Carta N° 1803-2020-ESPS presentada el 23 de noviembre de 2020 [S.I. N° 20410-2020 (fojas 164)], “SEDAPAL” modifica su solicitud, y adjunta nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal (fojas 169 al 171) y carpeta comprimida (ZIP) (fojas 172 al 182), conteniendo el archivo digital de los siguientes documentos: **i)** informe de inspección técnica; **ii)** memoria descriptiva, plano perimétrico y de ubicación; **iii)** vista fotográfica del predio.

11. Que, de la revisión de los aspectos técnicos de los documentos presentados por “SEDAPAL” mediante los cuales pretende subsanar las observaciones advertidas, se elaboró el Informe Preliminar N° 01218-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2020 (fojas 185 al 187) en el cual se determinó lo siguiente: **i)** “SEDAPAL” reformula su pedido respecto a un área de 594,79 m², en adelante “el predio” el cual forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida n° 70347148, ubicado a la altura de “TERMINALES PORTUARIOS PERUANOS” del distrito y provincia Constitucional del Callao; **ii)** requerido para el “Predio 2”, del proyecto “Ampliación y Mejoramiento del Colector Puente Piedra y Tratamiento de Aguas Servidas del área de drenaje PTAR Puente Piedra”, el cual se encuentra delimitado con cerco perimétrico y presenta zonificación IG (Zona de Gran Industria); **iii)** presenta nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal, Informe de Inspección Técnica y documentos técnicos (en formato pdf y dwg), consignando el área de 594,79 m²; asimismo, presenta plano perimétrico del área a transferir, del área Matriz y del Remanente (87 405,62 m²), firmados por el Verificador Catastral; **iv)** en el Plan de Saneamiento Físico Legal que sustenta el área reformulada (594,79 m²), mencionan las cargas que existen sobre la partida n° 70347148, entre estas la Afectación en Uso inscrita en el Asiento D00003, la servidumbre de paso que obra en el asiento D0004 y la demanda inscrita en el Asiento D00005.

12. Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0xx-2020/SBN- DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020, se concluyó que habiendo tomado conocimiento “SEDAPAL” de las cargas existentes en la Partida n° 70347148, y no habiendo modificado su solicitud, corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento; asimismo, ha cumplido con presentar los requisitos detallados en el numeral 5.3 de la “Directiva N° 004-2015/SBN”).

- 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, 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, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.
- 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, el numeral 6.2.5 de la “Directiva n.° 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.
- 17.** Que, el numeral 6.2.6 de la “Directiva n.° 004-2015/SBN” prescribe 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”.
- 18.** Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde extinguir parcialmente la afectación en uso otorgada a “SEDAPAL”, inscrita en el Asiento D00003 de la Partida Registral N° 70347148 del Registro de Predios del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y aprobar la transferencia de “el predio” a favor “SEDAPAL”, reasignándose su uso, con la finalidad que sea destinado para el “Predio 2”, del proyecto “Ampliación y Mejoramiento del Colector Puente Piedra y Tratamiento de Aguas Servidas del área de drenaje PTAR Puente Piedra”.
- 19.** 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 previamente el área de 594,79 m² de la partida registral n° 70347148, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.
- 20.** 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”.
- 21.** 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, 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”, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, y el Informe Técnico Legal N° 0988-2020/SBN- DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- EXTINGUIR PARCIALMENTE la AFECTACIÓN EN USO otorgada a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA– SEDAPAL**, respecto del área de 594,79 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado a la atura de Terminales Portuarios Peruanos, en el distrito del Callao, provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 70347148 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS Matriz N° 144941, quedando subsistente el área restante.

Artículo 2°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN, de un área de 594,79 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado a la atura de Terminales Portuarios Peruanos, en el distrito del Callao, provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 70347148 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS N° 144941, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

Artículo 3°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO n.º 1192, del área descrita en el artículo 1º a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, con la finalidad que sea destinado para el “Predio 2”, del proyecto “Ampliación y Mejoramiento del Colector Puente Piedra y Tratamiento de Aguas Servidas del área de drenaje PTAR Puente Piedra”.

Artículo 4°.- La Oficina Registral Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 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] Derogado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA del 23 de octubre de 2020, publicado el 26 de octubre de 2020, Decreto Supremo que aprueba el nuevo TUO del Decreto Legislativo N° 1192, manteniendo el artículo 41º la misma redacción.