

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 494-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 398-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto al predio de 150,95 m², ubicado en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec Mz Z4 Sub Lote 2 Sector C - Grupo Residencial C4, del distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral P52013960 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao- Zona Registral N° IX-Sede Lima, y con Registro CUS N° 118709, respectivamente (en adelante “el predio”); y.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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 (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “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° 223-2018-ESPS presentada el 07 de mayo de 2018 (S.I. N° 16578-2018) el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante “SEDAPAL”) solicitó la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado por Leyes Especiales, en mérito al Decreto Legislativo N° 1192 de “el predio” (foja 1), con la finalidad que se destine a la ejecución del proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Macro Proyecto Pachacútec del Distrito del Ventanilla”; en aplicación del numeral 41.1 del artículo 41° 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” (en adelante “Decreto Legislativo N° 1192”). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **1)** Plan de Saneamiento Físico Legal correspondiente al proyecto denominado “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Macro Proyecto Pachacútec del Distrito del Ventanilla” (fojas 03 a la 08); **2)** Partida Registral N° P52013960 de la Oficina Registral



de Callao de "el predio" (fojas 11 y 12); **3**) Partida Registral N° P52010267 de la Oficina Registral de Callao del predio colindante (fojas 14 a la 20); **4**) Partida Registral N° P52013574 de la Oficina Registral de Callao del predio colindante (fojas 22 y 25); **5**) Título Archivado N° 12918 del 21.05.2014 con plano de independización y plano remanente inscrito en el asiento 01 de la Partida P52013960 (fojas 27 a la 44); **6**) Informe de Inspección Técnica realizado el 11 de abril de 2018 (fojas 46); **7**) plano de ubicación UBI (fojas 48); **8**) plano de diagnostico DIAG-01 (fojas 49); **9**) plano perimétrico de independización PER-01 (fojas 50); **10**) plano remanente REM-01 (fojas 51); **11**) memoria descriptiva del área remanente 2 (fojas 52 y 53); **13**) memoria descriptiva del área de independización (fojas 54 y 55); **14**) memoria descriptiva del área remanente 1 (fojas 56); **15**) Fotografías (fojas 58); **16**) Credencial de Verificador Catastral de Elizabeth Milagros Alayo Peralta (fojas 60); y **17**) Vigencia de Poder de Raquel Antuanet Huapaya Porras emitida por la SUNARP (fojas 62 a la 64);

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41 del "Decreto Legislativo N° 1192" establece que los predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos 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).

5. Que, en este orden de ideas, el procedimiento administrativo regulado en el "Decreto Legislativo N° 1192" constituye un procedimiento automático, en el que ha de verificarse que el proyecto en el que se sustenta el pedido de transferencia del predio estatal, sea de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

6. Que, el "Decreto Legislativo N° 1192" 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").

7. Que, el numeral 6.2 de la "Directiva N° 004-2015/SBN" 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.

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.

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 Técnico y Legal, bajo su plena responsabilidad.

10. Que, mediante Oficio N° 1035-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2018 se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante la "SUNARP") la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL" en la partida registral N° P52013960 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao – Zona Registral N° IX- Sede Lima.

11. Que, en el caso concreto, se verifica que la ejecución del proyecto denominado "Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Macro Proyecto Pachacútec del Distrito del Ventanilla", ha sido declarado de necesidad pública, de interés nacional y de gran envergadura, mediante el numeral 83) de la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, "Ley que facilita la adquisición,



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 494-2018/SBN-DGPE-SDDI

expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura”, y modificatorias.

12. Que, de la información proporcionada por “SEDAPAL” en el Plan de Saneamiento Físico Legal, suscrito por el abogado Javier E. Gonzales Huamán, el ingeniero Víctor E. Mau Campos, el jefe de Equipo Obras José Casanova Cáceres, la verificadora catastral - ingeniera geógrafa Elizabeth Milagros Alayo Peralta y la jefe de Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbre Raquel Antuanet Huapaya Porras; se advierte sobre “el predio”, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao, en la Partida Registral N° P52013960 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; **ii)** “el predio” constituye un lote destinado a uso de Parque/Jardín en el proceso de habilitación; **iii)** señala como ocupante a SEDAPAL, precisando que existe en el subsuelo la Troncal 286 (RAP-05) y sobre ella un terreno libre sin ocupación; **iv)** “el predio” le corresponde la Zonificación ZRP (zona de recreación pública); **v)** existe una servidumbre de paso a favor del Gobierno Regional del Callao, inscrita en el Asiento 00002.

13. Que, asimismo, el numeral 6.2.6 de la “Directiva N° 004-2015/SBN” dispone 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 “Decreto Legislativo N° 1192”.

14. Que, en el caso concreto, ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio público destinado a parque-jardín; en consecuencia, corresponde reasignar el uso público para la ejecución del proyecto sustentado por “SEDAPAL”.

15. Que, tomando en consideración lo antes señalado, 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 o dominio privado del Estado, razón por la cual, debe aprobarse la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, con la finalidad que ejecute el proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Macro Proyecto Pachacútec del Distrito del Ventanilla”.

16. Que, en consecuencia, corresponde a esta Superintendencia emitir la resolución administrativa que apruebe la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, de conformidad con el numeral 1) del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”.

17. Que, en ese sentido 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 de 150,95 m² de la Partida Registral N° P52013960 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao.



18. Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 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 3) del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192".

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se debe tener en cuenta que de acuerdo con lo prescrito por el numeral 5) del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192" la entidad o empresa estatal ocupante de los predios y/o edificaciones requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, tiene un plazo de treinta (30) días hábiles, contados desde la notificación de la resolución de la SBN, para desocupar y entregar la posesión de los citados inmuebles, a favor del sector, gobierno regional o gobierno local al cual pertenece el proyecto.

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 nuevo sol con 00/100) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el D.L. 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", la Quinta Disposición Complementaria Final y las Disposiciones Complementarias Modificadorias de la Ley N° 30025, "Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura", 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 018-2017/SBN-SG del 27 de febrero de 2016 y el Informe Técnico Legal N° 0574-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Disponer la **INDEPENDIZACION** del predio de 150,95 m² ubicado en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec Mz Z4 Sub Lote 2 Sector C - Grupo Residencial C4, del distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° P52013960 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao y con Registro CUS N°118709, según 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 del predio descrito en el artículo 1° de la presente resolución, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, para la ejecución del proyecto "Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Macro Proyecto Pachacútec del Distrito del Ventanilla".

Artículo 3°.- La Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

PMJ/ncc-ef



ABOG. PERCY IVAN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES