



## RESOLUCIÓN N° 647-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de septiembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 501-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por su apoderada Raquel Antuanet Huapaya Porras, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, de los predios siguientes: **1) 1 156,37 m<sup>2</sup>**, que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec Mz. H9 Lote 1 Sector C, Grupo Residencial C4, distrito de Ventanilla y provincia constitucional del Callao, inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao en la Partida Registral N° P01298984 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 120857 (en adelante el **"predio 1"**); y, **2) 294,34 m<sup>2</sup>**, que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec Mz. H9 Lote 1 Sector C, Grupo Residencial C4, distrito de Ventanilla y provincia constitucional del Callao, inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao en la Partida Registral N° P01298984 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 120861 (en adelante el **"predio 2"**); 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° 267-2018-ESPS, presentada el 1 de junio de 2018 (S.I. N° 20484-2018), el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima, representado por su apoderada Raquel Antuanet Huapaya Porras (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 al proyecto denominado: **"Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado para el macro Proyecto Pachacútec"**; 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 documentos siguientes respecto al **"predio 1"** y al **"predio 2"**: **a)** Plan de Saneamiento Físico – Legal, suscrito, entre otros, por la abg. Raquel Antuanet Huapaya Porras (fojas 5-10); **b)** Partida Registral N° P01298984 del Registro de Predios de la

Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 13-25); **c)** Titulo Archivado N° 2014-16961 del 02 de julio de 2014 (fojas 33-41); **d)** Informe de inspección técnica (foja 43); **e)** Plano perimétrico de independización y de ubicación (fojas 45 y 46); **f)** memoria descriptiva del área a independizar - Terreno A (Reservorio RAE-04) (fojas 48-49); **g)** memoria descriptiva del área a independizar - Terreno B (Troncal 288 RAE-04) (fojas 50-51); **h)** memoria descriptiva del área remanente 1 (fojas 52-54); **i)** memoria descriptiva del área remanente 2 (fojas 55-56); **j)** Fotografías (fojas 58-59); **k)** copia de carnet de verificador catastral de la ingeniera geógrafa Elizabeth Milagros Alayo Peralta (fojas 61); **l)** Plano de diagnóstico (fojas 64); **m)** Plano remanente (fojas 65); y, **n)** CD.

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, que 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 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.

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.



8. 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 Físico y Legal, bajo su plena responsabilidad.

9. Que, el numeral 41.2 del artículo 41° del "D. Leg. N° 1192" concordado con el sub numeral 6.2.3 del numeral 6.2 del artículo VI), dispone que con el solo ingreso del pedido de transferencia por parte del sector, gobierno regional o gobierno local, y en un máximo de dos (2) días hábiles, la SBN debe solicitar la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia del inmueble en la partida registral correspondiente. El registrador inscribirá dicha anotación preventiva con el solo mérito de la solicitud efectuada, bajo responsabilidad.

10. Que, mediante Oficio N° 1268-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2018, se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia del "**predio 1**" y el "**predio 2**" a favor de "SEDAPAL", quedando inscrita en la Partida Registral N° P01298984 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 67).

11. Que, en el caso concreto, se verifica que el proyecto denominado "**Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado para el macro Proyecto Pachacútec**", ha sido declarado de necesidad pública, de interés nacional y de gran envergadura, encontrándose consignado en el numeral 83 de la Quinta Disposición Complementaria Final 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", y modificatorias.



## RESOLUCIÓN N° 647-2018/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, de la evaluación técnica de los documentos remitidos por "SEDAPAL", tales como el Plan de Saneamiento Físico y Legal suscrito, entre otros, por la Jefa de Equipo Saneamiento de Propiedades Servidumbres, Raquel Huapaya Porras; se concluyó respecto de el "predio 1" y el "predio 2" lo siguiente: **i)** se encuentran formando parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao en la Partida Registral N° P01298984 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; **ii)** no se han determinado superposiciones; **iii)** no se encuentran afectados con cargas ni gravámenes; **iv)** cuentan con zonificación de Zona de Recreación Pública – ZRP; **v)** se encuentran ocupados por "SEDAPAL"; y, **vi)** ambos predios se encuentran formando parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° P01298984, el cual de su revisión se determina que tiene el uso de áreas de protección ambiental; razón por la cual, el "predio 1" y el "predio 2" constituyen bienes de dominio público.

13. Que, se ha determinado que el "predio 1" y el "predio 2", constituyen bienes de dominio público, por lo que se encuentran inmersos en lo previsto en el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° del "Reglamento"; el cual establece que los bienes de dominio público *"son aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley"*; no obstante, la transferencia se da en cumplimiento de una norma legal específica que así lo dispone, es decir, el numeral 41.1 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192".

14. Que, siendo así, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo establecido en el artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", 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 del "predio 1" y "predio 2" a favor de "SEDAPAL", para que ambos sean destinados a la ejecución del proyecto denominado: **"Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado para el macro Proyecto Pachacútec"**.

15. Que, 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".

16. Que, en el caso concreto habiendo quedado demostrado que el "predio 1" y el "predio 2" constituyen un **bienes de dominio público destinados a áreas de protección ambiental**; se dispone la reasignación del uso público para los fines para los que lo requiere "SEDAPAL"; es decir para la ejecución del proyecto denominado: **"Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado para el macro Proyecto Pachacútec"**, conforme a lo previsto en el numeral 6.2.6 de la "Directiva N° 004-2015/SBN".

17. Que, así también, de la revisión de los documentos técnicos presentados por "SEDAPAL" y teniendo en cuenta que el "predio 1" y el "predio 2", se encuentran formando parte un predio de mayor extensión, resulta necesario independizarlos del predio matriz inscrito en la

Partida Registral N° P01298984 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

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 (uno con 00/100 soles), el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el 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", la Quinta Disposición Complementaria Final y las Disposiciones Complementarias Modificadoras 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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG y los Informes Técnico Legales N° 762 y 763 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2018;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN** de los predios siguientes: **1) 1 156,37 m<sup>2</sup>**, que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec Mz. H9 Lote 1 Sector C, Grupo Residencial C4, distrito de Ventanilla y provincia constitucional del Callao, inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao en la Partida Registral N° P01298984 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 120857; y, **2) 294,34 m<sup>2</sup>**, que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec Mz. H9 Lote 1 Sector C, Grupo Residencial C4, distrito de Ventanilla y provincia constitucional del Callao, inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao en la Partida Registral N° P01298984 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 120861; según la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

**SEGUNDO.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, de los predios descritos en el artículo primero de la presente resolución, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, para que sea destinado a la ejecución del Proyecto denominado: **"Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado para el macro Proyecto Pachacútec"**.

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

**Regístrese, y comuníquese.**

POI N° 8.0.2.11  
MPPF/reac-jecc



*María del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES