



RESOLUCIÓN N° 706-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 389-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representado por la Jefe de Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Raquel Antuanet Huapaya Porras, mediante la cual solicita la **RECTIFICACIÓN DE ÁREA y TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, de los predios de **816,90 m²; 906,55 m²; 97,61 m² y 496,64 m²**; ubicados en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, que forman parte de otro predio de mayor extensión inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao en la Partida Registral N° P52013574 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N°s 120867, 120868, 120870 y 120871, en adelante “el predio 1”, “el predio 2”, “el predio 3” y “el predio 4”, respectivamente; 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 la Carta N° 224-2018-ESPS, presentada el 7 de mayo de 2018 (S.I. N° 16579-2018), el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante “SEDAPAL”), solicitó la rectificación de área y, la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado por Leyes Especiales de “el predio 1”, “el predio 2”, “el predio 3” y “el predio 4”, en mérito al Decreto Legislativo N° 1192 de “el predio” (fojas 01 y 02), con la finalidad de que se destine a la ejecución del proyecto denominado: **“Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el macro Proyecto Pachacutec”**; 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 (fojas 07 a 15); **2)** Partida Registral N° P52013574 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao (fojas 18 a 24); **3)** Título Archivado N° 12918 del 11 del 21 de mayo de 2014 (fojas 53 a 71); **4)** Informes de inspección técnica (fojas 72 a 75); **5)** plano de rectificación de áreas, plano de diagnóstico, plano perimétrico de independización, plano remanente y plano de ubicación (fojas 77 a 82); **5)** memorias descriptivas (fojas 84 a 100); **6)** registro fotográfico (fojas 102 a 107); y **6)** CD (fojas 111).

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, habiendo 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, 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 Pachacutec"**, 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, 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.

10. Que, evaluada la documentación técnica remitida por "SEDAPAL" y el Plan de Saneamiento Físico y Legal (fojas 9), suscrito por el abogado Javier E. González Huamán y la ingeniera geógrafa Elizabeth Milagros Alayo Peralta; y visado por la Jefe de Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, Raquel Antuanet Huapaya Porras (fojas 12); se concluye que "el predio 1" "el predio 2", "el predio 3" y "el predio 4", forman parte de otro predio de mayor extensión inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao, en la Partida Registral N° P52013574 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, siendo un área destinada para uso de "Parque /Jardín" (área de equipamiento urbano), la cual tiene la condición de un bien de dominio público. Asimismo, "SEDAPAL" ha señalado en el numeral 3.1.2 del precitado Plan de Saneamiento, que existe error de cálculo aritmético en el área matriz inscrita en la Partida Registral N° P52013574 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao (225 136,02 m²); no obstante, el polígono que se forma con las coordenadas y medidas perimétricas de la referida área, dan como resultado un área de 225 134,12 m²; razón por la cual "SEDAPAL" solicita rectificar el área matriz inscrita en la partida referida, conforme al plano perimétrico de rectificación de áreas – N° de Lámina: RECT-01, 1/5.

11. Que, de conformidad a lo establecido en el numeral 6.2.4 de la "Directiva N° 004-2015/SBN", se ha facultado a la "SDDI", cuando lo considere pertinente, aprobar independización, rectificación de áreas y transferencia de áreas de los predios requeridos para la ejecución de obras de infraestructura comprendidos en la Ley.





RESOLUCIÓN N° 706-2018/SBN-DGPE-SDDI

12. En tal sentido, en el presente caso, resulta viable la rectificación del área matriz solicitada por "SEDAPAL", en base a la información técnica remitida por dicha entidad y conforme al plano perimétrico de rectificación de áreas - N° de Lámina: RECT-01, 1/5 (fojas 77).

13. Que, "el predio 1"; "el predio 2"; "el predio 3" y "el predio 4", 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 (...)*. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley". No obstante lo indicado, la transferencia solicitada 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", por lo 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 público; razón por la cual, debe aprobarse la transferencia de los predios sub materia a favor de "SEDAPAL", para que sean destinados a la ejecución del proyecto denominado: **"Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado para el macro Proyecto Pachacutec"**.

14. 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".

15. Que, en el caso concreto, siendo que "el predio 1"; "el predio 2"; "el predio 3" y "el predio 4" constituyen bienes de dominio público destinados a áreas de equipamiento urbano cuyo uso es "Parque / Jardín"; se reasigna su uso para la ejecución del proyecto denominado: **"Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado para el macro Proyecto Pachacutec"**, a cargo de "SEDAPAL", conforme a lo previsto en el numeral 6.2.6 de la "Directiva N° 004-2015/SBN".

16. Que, en consecuencia, corresponde a esta Superintendencia emitir la resolución administrativa que dispone la rectificación del área del predio matriz inscrito en la partida registral N° P52013574 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, la independización y la transferencia de "el predio 1"; "el predio 2"; "el predio 3" y "el predio 4", a favor de "SEDAPAL", con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: **"Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado para el macro Proyecto Pachacutec"**, de conformidad con el numeral 1 del artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192.

17. 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".

18. 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.

19. 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 Modificadorias 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° 818, 819, 820 y 821-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2018;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DISPONER la RECTIFICACIÓN DEL ÁREA inscrita a favor del Gobierno Regional del Callao, en la Partida Registral N° P52013574 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, para consignar como área del predio 225 134,12 m², según la documentación técnica brindada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, según la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

SEGUNDO.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN de los predios de **816,90 m²; 906,55 m²; 97,61 m² y 496,64 m²**; ubicados en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, que forman parte de otro predio de mayor extensión inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao en la Partida Registral N° P52013574 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N^{ros} 120867, 120868, 120870 y 120871, respectivamente, según la documentación técnica brindada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, con la cual se sustenta la presente resolución.

TERCERO.- 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 anterior, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, 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 Pachacutec"**.

CUARTO.- 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.

MPPF/reac-jecc
POI N° 8.0.2.11



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES