



RESOLUCIÓN N° 0092-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 554-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIO DE SANEAMIENTO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO CAÑETE S.A. – EPS EMAPA CAÑETE S.A.**, representada por el Gerente General, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área de 18 467.93 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Centro Poblado La Florida del Distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral n° 21260305 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima; con CUS MATRIZ N° 117992, en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA^[1] (en adelante, “TUO de la Ley n.º 29151”), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 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 la Documento S/N presentado 31 de julio de 2020 [S.I. N° 11232-2020 (fojas 01 al 08)], la Empresa Prestadora de Servicio de Saneamiento Municipal de Agua Potable y Alcantarillado CAÑETE S.A. – EPS EMAPA CAÑETE S.A. (en adelante, “EMAPA CAÑETE S.A.”), representada por el Gerente General, Ing. Juan de Dios Manrique Reyes, solicitó la independización y la transferencia de inmueble de propiedad del Estado en virtud del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA^[2] de “el predio”, con la finalidad que se destine para obra “Construcción de los sistemas de agua potable, alcantarillado y la planta de tratamiento de agua Residual del CP La Florida, provincia de Cañete – Lima” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Certificado de Vigencia de Poder (fojas 10 al 12); **b)** Contrato de Explotación para la prestación de servicios de saneamiento (fojas 13 al 31); **c)** Adenda al Contrato de Explotación celebrado entre la Municipalidad Provincial de Cañete y la Emapa Cañete S.A. (fojas 32 al 35); **d)** Acuerdo de Concejo n° 081-2018-ALC/MDNI (foja 36 al 38); **e)** Copia literal de la partida registral n° 21260305 del registro de predios de la zona registral n° ix – Sede Lima (fojas 39 al 45); **f)** plan de saneamiento físico legal n° 006-2020-EMAPA-CAÑETE S.A. (fojas 46 al 57); **g)** Informe de Inspección Técnica N° 006-2020-GO-EMAPA CAÑETE S.A. (fojas 58 al 65); **h)** plano perimétrico, memoria descriptiva (fojas 66 al 68); **i)** panel fotográfico (fojas 69 al 74).

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 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 señalen 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.º004-2015/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 de “el 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 éste 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.
8. Que, evaluada la documentación presentada por “EMAPA CAÑETE S.A.”, mediante el Informe Preliminar n° 727-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2020 (foja 75 al 79), se determinó lo siguiente: **i)** solicitó la transferencia e independización respecto de un predio de 111,367.08 m² ubicado en el Centro Poblado La Florida del distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete y departamento de Lima, señalando que se encuentran inscrito en las partidas n° 21260305 y n° 21281494; sin embargo no precisa el área sobre el cual recae en cada partida, ambas inscritas a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes estatales – SBN; **ii)** de lo indicado por EMAPA CAÑETE y de la revisión del panel fotográfico se advierte que es un terreno donde viene funcionando la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales por lo que constituye un área de dominio público; **iii)** de la revisión de la base grafica JMAP (plataforma de integración cartográfica) se ha determinado que el área en mención recae parcialmente en la partida n° 21260305 y la otra parte en área sin inscripción, datos que deberán ser aclarados con un certificado de búsqueda catastral; **iv)** que de ser el caso, recaiga la citada área en dos partidas distintas, se recomienda presentar un plan de saneamiento por cada partida registral e indique el área que se requiere independizar de cada partida; **v)** no presenta planos de independización, remanente por cada partida y sus respectivas memorias descriptivas, firmadas por verificador catastral; y, **vi)** no remite información digital del área solicitada.
9. Que, en relación a lo expuesto, mediante Oficio N° 03204-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre de 2020, [en adelante “el oficio” (fojas 84 y 85)], esta Subdirección comunicó a la “EMAPA CAÑETE S.A.” lo advertido en el punto iii) al vi) del informe antes citado, a fin que éstas sean aclaradas y/o subsanadas, otorgándosele plazo de treinta (30) días hábiles; bajo apercibimiento de declararse el abandono del procedimiento, de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N° 27444”).
10. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha 11 de noviembre de 2020 a través de la mesa de partes virtual de “EMAPA CAÑETE S.A.”, conforme consta en el Sistema de Gestión Documental de esta Superintendencia (fojas 86); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° 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 28 de enero de 2021.

11. Que, mediante Oficio N° 525-2020-GG-EPS EMAPA CAÑETE S.A. presentado el 30 de diciembre de 2020 con [S.I N° 23843-2020 (fojas 88)], dentro del plazo otorgado, "EMAPA CAÑETE S.A." pretende subsanar las observaciones advertidas presentando los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 89 al 101); **b)** Informe de Inspección Técnica N° 003-2020-INGEPROO-EPS EMAPA CAÑETE S.A. y panel fotográfico (fojas 102 al 111); **c)** Certificado de Búsqueda Catastral (fojas 112 al 113); **d)** copia literal de la partida registral n° 21260305 del registro de predios de la Zona Registral n° IX – Sede Lima (foja 114); **e)** Contrato de explotación para la prestación de servicios de saneamiento, Adenda al Contrato de explotación celebrado entre la Municipalidad Provincial de Cañete y la Emapa Cañete S.A. (fojas 115 al 137); **f)** Acuerdo de Concejo n° 081-2018-ALC/MDNI (fojas 138 al 140); **g)** memoria descriptiva, plano del área remanente, plano perimétrico (fojas 141 al 144).
12. Que, evaluada la documentación presentada por "EMAPA CAÑETE S.A.", mediante el Informe Preliminar n.° 00105-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2021 (fojas 145 al 146), se determinó respecto de "el predio" lo siguiente: **a)** EMAPA CAÑETE S.A. realiza la modificación del área solicitada de **111 367.08 m² a 18 467.93 m²** presentando nuevo plan de saneamiento físico y legal indicando que "el predio" se encuentra inscrito en la partida n° 21260305; **b)** presenta plano perimétrico y memoria descriptiva del área a independizar; así como plano perimétrico del área remanente visados por verificador catastral; **c)** presenta plano perimétrico del área remanente visado por verificador catastral; **d)** si bien no se cuenta con la memoria descriptiva del área remanente, requisito para el acto de independización a nivel registral; este no constituye un requisito dentro de los citados en el numeral 5.3 de la "Directiva N° 004-2015/SBN, por lo tanto no impide continuar con el presente procedimiento.
13. Que, habiendo "EMAPA CAÑETE S.A." precisado que "el predio" recae sobre la partida Partida Registral N° 21260305 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima, se solicitó mediante Oficio N°391-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero de 2021(foja 151 y 152), la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia, a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP") respecto a la referida partida, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".
14. 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".
15. 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".
16. 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.
17. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de "el predio" a favor de "EMAPA CAÑETE S.A." para que se destine para obra "Construcción de los sistemas de agua potable, alcantarillado y la planta de tratamiento de agua Residual del CP La Florida, provincia de Cañete distrito de Lima".
18. Que, de la revisión de los documentos técnicos presentados por "EMAPA CAÑETE S.A." y teniendo en cuenta que "el predio" se encuentra formando parte de otro predio de mayor extensión, resulta necesario independizar previamente el área de 18 467.93 m² de la partida registral n° 21260305 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima.
19. 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".
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 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° 0096-2021/SBN-DGPE-SDDI de 05 de febrero de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la **INDEPENDIZACIÓN** de 18 467.93 m2 que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Centro Poblado La Florida del Distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral n° 21260305 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima; con CUS MATRIZ N° 117992, 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 DECRETO LEGISLATIVO n.° 1192**, del área descrita en el artículo 1° a favor de la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIO DE SANEAMIENTO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO CAÑETE S.A. – EPS EMAPA CAÑETE S.A.**, para que se destine destine para obra "Construcción de los sistemas de agua potable, alcantarillado y la planta de tratamiento de agua Residual del CP La Florida, provincia de Cañete – Lima"

Artículo 3°.- La Oficina Registral de Oficina Registral Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 18.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.° 30047, Ley n.° 30230, Decreto Legislativo n.° 1358 y Decreto Legislativo n.° 1439.

[2] 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.