



RESOLUCIÓN N° 0100-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 008-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por la Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área de 275,51 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01231691 del registro de predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima; con CUS N° 65505, (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 Carta N° 1962-2020-ESPS presentada el 29 de diciembre de 2020 [S.I. N° 23595-2020 (foja 01)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante, “SEDAPAL”), representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedad y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzáles, solicitó la extinción, independización y transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado en mérito al artículo 41º del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020- VIVIENDA, de “el predio”, requerido para la Estructura Sanitaria denominada Reservorio de los Cedros RP-07 S395, del Proyecto “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 273, 277, 278, 279, 280, 394 y 395, distrito de Ventanilla”, (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto presentó, entre

otros, los siguientes documentos: a) Plan de saneamiento físico y legal (fojas 2 al 8); b) plano perimétrico y ubicación y memoria descriptiva del área a independizar y área remanente (fojas 12 al 19); c) Informe de Inspección Técnica y panel fotográfico (fojas 20 al 22); y, d) copia de la Partida P01231691 (fojas 25 al 30).

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 que pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el sólo 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, mediante Oficio N° 015-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero de 2021 (foja 31), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia, a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”) en la Partida Registral N° P01231691, del Registro de Predios de la Oficina Registral del 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° 045-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2021 (foja 35 al 38), se determinó que “el predio”: i) se encuentra ubicado en el lote 5, Manzana N1 en la intercepción de las calles Cuba y calle Izcozacin, Asentamiento Humano Los Cedros, II Etapa, distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao; ii) forma parte de un predio de mayor extensión inscrita, según se advierte del Asiento 00005 de la Partida P01231691 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao - Zona Registral N° IX – Sede Lima, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes; sin embargo “SEDAPAL” señala que la titularidad de “el predio” es a favor del Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI; iii) se encuentra ocupado por el Reservorio los Cedros RP-07 S395 en posesión de SEDAPAL, destinado a servicio de Agua y Desagüe, cuenta con zonificación de Recreación Pública (ZRP), constituyendo un bien de dominio público; iv) de acuerdo al Asiento 00004 de la Partida P01231691, corre inscrita la afectación en uso a favor de la Municipalidad distrital de Ventanilla para que lo destine a Parque Jardín; v) se advierte discrepancia del área solicitada con la documentación técnica presentada; y, vi) no presenta el archivo digital de la documentación técnica.

10. Que, mediante Oficio N° 0130-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2021 (foja 39), en adelante “el Oficio”, se comunicó a “SEDAPAL” sobre la observación advertida en los puntos ii), v) y vi) señalado en el considerando precedente; a fin de que éstas sean 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”).

11. Que, en el caso concreto “el Oficio” fue notificado el 15 de enero de 2021 a través de la mesa de partes virtual de “SEDAPAL”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 41); 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”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, vencía el 26 de febrero de 2021.

12. Que, con Carta N° 294-2021-ESPS presentada el 20 de enero y el 02 de febrero de 2021 [S.I. n.° 01226-2021 y S.I. N° 02614-2021 (fojas 44)], es decir dentro del plazo otorgado, “SEDAPAL” presenta los siguientes documentos: i) un nuevo plan saneamiento físico legal; ii) información técnica en formato Zip; así también, señala que levanta las observaciones contenidas en “el Oficio”.

13. Que, mediante Informe Preliminar n.° 00182-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero de 2021 (fojas 56 y 57), se evaluó la documentación presentada, determinándose lo siguiente: i) mediante Carta N° 294-2021-ESPS SEDAPAL aclara que el área solicitada en transferencia es de 275.71 m² y no 275,51 m²; ii) asimismo, respecto a la titularidad de “el predio”, se aclara que corresponde al Estado y no a COFOPRI, toda vez que en el Punto 4.2 del nuevo Plan de Saneamiento, se señala que el área requerida para “el proyecto” recae sobre un área destinada a recreación pública – parque; constituyendo un bien de dominio público, en virtud del numeral 2.2 del artículo 2 del Reglamento de la Ley 29151; y, iii) presentó los archivos digitales de los documentos técnicos que sustentan el Plan de Saneamiento Físico y Legal, concluyéndose que el administrado cumplió con aclarar las observaciones planteadas.

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, por su parte el numeral 6.2.5 de la Directiva N° 004-2015/SBN, establece que la SDDI se encuentra facultada para declarar de pleno derecho y por razones de interés público la extinción de las afectaciones en uso, otorgadas sobre predios involucrados en los proyectos de obras de infraestructura comprendidos en la Ley, conjuntamente con la respectiva transferencia.

18. Que, asimismo, el numeral 6.2.6 de la “Directiva N° 004-2015/SBN” establece 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 “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

19. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde extinguir parcialmente la afectación en uso otorgada a favor de Municipalidad Distrital de Ventanilla, respecto de “el predio” y aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, reasignándose su uso para que se destine a la Estructura Sanitaria denominada Reservorio los Cedros RP-07 S395 del Proyecto “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 273, 277, 278, 279, 280, 394 y 395, distrito de Ventanilla”.

20. Que, además 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 275,51 m² de la partida registral N° P01231691 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima.

21. 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”.

22. 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”, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, y el Informe Técnico Legal N° 106-2021/SBN-DGPE-SDDI de 11 de febrero de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO, otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, respecto del área de 275,51 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01231691 del registro de predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima; con CUS N° 65505, quedando subsistente el área restante.

Artículo 2°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN, del área de **275,51 m²** que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° P01231691 del registro de predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima; con CUS N° 65505, 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 TUO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192 del área descrita en el artículo 2° de la presente resolución, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, para que se destine a la Estructura Sanitaria denominada Reservorio los Cedros RP-07 S395 del Proyecto “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 273, 277, 278, 279, 280, 394 y 395, distrito de Ventanilla”.

Artículo 4°.- La Oficina Registral del Callao, 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.