



RESOLUCIÓN N° 0778-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 401-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del predio de 480.00 m², ubicado en el 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° P01226861 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 15040 (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.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.° 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (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, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA.

2. Que, mediante Cartas N° 798-2021-ESPS y 862-2021-ESPS presentadas el 03 y 05 de mayo de 2021 [S.I. N° 10790-2021 y 11273-2021 (fojas 1 y 23) respectivamente], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL (en adelante, “SEDAPAL”), representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomas Gonzales, solicitó la transferencia y la extinción de la afectación en uso de “el predio”, en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencias de Inmuebles de

Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, con la finalidad de ser destinado para el Reservorio R-05 Los Ángeles S394 Área 1, correspondiente al Proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua y Alcantarillado de los Sectores 273, 277, 278, 279, 280, 394 y 395, distrito de Ventanilla” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 2 al 8); **b)** memoria descriptiva y plano perimétrico del área solicitada (fojas 9 al 11); **c)** informe de inspección técnica con fotografía (fojas 12 y 14); **d)** Certificado Literal (15 al 18); y Título Archivado N° 1999-01045356 (fojas 23 al 32).

3. 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 señalan 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.

4. Que, asimismo, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, aprobada mediante la Resolución N° 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021 (en adelante, “Directiva N° 001-2021/SBN”).

5. Que, de acuerdo a la única disposición complementaria transitoria de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, el procedimiento de transferencia de propiedad iniciado antes de la entrada en vigencia de la Directiva en mención y que se encuentre en trámite, como el caso en concreto, se ajusta a lo dispuesto en dicha norma, en el estado en que se encuentre; correspondiendo, en consecuencia, adecuar el presente procedimiento a la normatividad vigente.

6. Que, el numeral 5.6 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” establece que las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la “SBN”, tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, 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 este sea dinámico y simplificado, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a fin 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° 01681-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de mayo de 2021 (foja 20), 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

regstral N° P01226861 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, se procedió a evaluar los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 00825-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2021 (fojas 32 al 36), el cual concluyó, sobre “el predio”, lo siguiente: **i)** de acuerdo al Plano de Trazado y Lotización N° 2211-COFOPRI-99-GT, se encuentra signado con el Lt. 5, Mz. F del Asentamiento Humano Monte Sion, distrito de Ventanilla, formando parte del área de equipamiento urbano en merito a la Resolución de Gerencia de Titulación N° 1119-COFOPRI-99-GT y afectado en uso para los servicios de agua potable a favor de SEDAPAL, por lo que califica como bien de Dominio Público; **ii)** es requerido para la estructura Reservorio R-05 Los Ángeles S394 Área 1, correspondiente al Proyecto denominado: “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”, el cual, no se encuentra en el listado de proyectos de la Quinta Disposición Complementaria y Final de la Ley 30025, por lo que invoca al Decreto Legislativo N° 1280; **iii)** cuenta con Zonificación OU – Usos Especiales, se encuentra en posesión y operación de “SEDAPAL” y ocupado por la infraestructura Reservorio REP-05; **iv)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite; asimismo, no presenta superposiciones con predios rurales, predios urbanos, monumentos arqueológicos, comunidades campesinas, reservas naturales, concesiones mineras u otros; **v)** del Plan de saneamiento físico y legal se desprende que se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal; sin embargo, de la consulta realizada en la página web de SUNARP, se advierte que en el Asiento 00005 de la Partida Registral P01226861 se encuentra inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

10. Que, en relación a lo expuesto, mediante el Oficio N° 02723-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de julio de 2021 [en adelante, “el Oficio” (fojas 37)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” la observación descrita en el ítem v) del informe señalado en el considerando precedente, a fin de que ésta sea aclarada, otorgándole para ello el plazo de treinta (30) días hábiles, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

11. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha 16 de julio de 2021 a través de la mesa de partes virtual de “SEDAPAL”, conforme consta en el Sistema de Gestión Documental de esta Superintendencia; teniéndose por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”; razón por la cual el plazo otorgado vence el 31 de agosto de 2021.

12. Que, mediante Carta N° 1322-2021-ESPS presentado el 03 de agosto de 2021 [S.I. N° 19918-2021 (fojas 46 al 60)], es decir dentro del plazo otorgado, “SEDAPAL” señala que revisada la Partida Registral P01226861, ha verificado que el titular de “el predio” es el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN, acto que obra inscrito en el Asiento 00004 de la Partida Registral N° P01226861, adjuntando para dicho efecto la partida en mención actualizada y Plan de Saneamiento físico legal. En ese sentido, se concluye que “SEDAPAL” ha presentado los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

13. 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”.

14. 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”.

15. Que, el numeral 6.2.6. de la “Directiva N° 001-2021/SBN” indica que en caso el predio o inmueble estatal materia de solicitud cuente con derechos reales otorgados a entidades o terceros, el Sector que impulsa el proyecto realiza las coordinaciones con los involucrados y determina si es posible su coexistencia. En el caso que no sea posible su coexistencia, el solicitante requerirá de forma expresa, en su solicitud de transferencia de propiedad, la extinción de los derechos reales que corresponda. En este caso, la SDDI se encuentra facultada para declarar por razones de interés público la extinción de afectaciones en uso u otros derechos reales otorgados sobre los predios o inmuebles estatales materia de la solicitud, en la misma resolución de transferencia de propiedad.

16. Que, el numeral 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” prescribe que en caso así lo haya requerido el solicitante, la SDDI se encuentra facultada a aprobar la transferencia de propiedad inclusive respecto de predios e inmuebles estatales de dominio público, como las áreas de aporte reglamentario, las áreas de equipamiento urbano, las vías, u otros.

17. Que, de acuerdo al numeral 6 del artículo 155° de “el Reglamento”, es causal de extinción de la afectación en uso la consolidación de dominio.

18. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde extinguir por consolidación la afectación en uso a favor de “SEDAPAL” inscrita en la Partida N° P01226861 del Registro de Predios del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y aprobar la transferencia de “el predio” a favor de la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, reasignando su uso, para que siga siendo destinado a la Estructura Sanitaria Reservorio R-05 Los Ángeles S394 Área 1, correspondiente al Proyecto denominado: “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”; debiendo “SEDAPAL” tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”.

19. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la Resolución deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en mérito al “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado el numeral 41.3 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192” concordado con el numeral 5.1 de la Directiva N° 009-2015-SUNARP/SN.

20. Que, sólo 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 N° 1280, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 004-2015/SBN”, Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal 1080-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de setiembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- EXTINGUIR LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a favor de SEDAPAL respecto del predio de 480.00 m², ubicado en el distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del

Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01226861 del registro de predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima; con CUS N° 15040.

Artículo 2°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192 del del predio de 480.00 m², ubicado en el 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° P01226861 del registro de predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 15040, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, para que sea destinado a la Estructura Sanitaria Reservorio R-05 Los Ángeles S394 Área 1, correspondiente al Proyecto denominado: **“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”**, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del Proyecto que sustenta la presente resolución.

Artículo 3°.- La Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 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