



RESOLUCIÓN N° 1139-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 824-2021/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 536,10 m², ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° P03296434 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 136158 (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-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley n.º 29151”), su 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 relacionados a dichos actos, 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.

2. Que, mediante Carta N° 1238-2021-ESPS [S.I. N° 15123-2021 y S.I. N° 15123-2021 (foja 01)], presentada el 14 de junio de 2021; 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 de “el predio”, en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, y la extinción de la afectación en uso que recae sobre “el predio”, al amparo de la derogada Directiva N° 004-2015/SBN, requerido para la construcción de la Cisterna Proyectada CP-03 área 1 que corresponde al proyecto: “Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado 2da Etapa del Esquema Quebrada de Manchay, distrito de Pachacamac” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** informe de inspección técnica con fotografía de “el predio” (fojas 02); **b)** memoria descriptiva (fojas 03 y 04); **c)** copia informativa de la partida registral N° P03296434 (fojas 05 al 07); **d)** plano perimétrico (fojas 08 y 09); y, **e)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 16 al 21).

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, 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”), que en su única disposición complementaria transitoria dispone que los procedimientos de transferencia de propiedad iniciados antes de su entrada en vigencia que se encuentren en trámite - como el presente caso- se ajustan a lo dispuesto por ésta en el estado en que se encuentren; correspondiendo, en consecuencia, adecuar el presente procedimiento a la directiva vigente.

5. 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.

6. 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 éste en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

7. Que, en el caso en concreto, mediante Oficio N° 3248-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto de 2021 (fojas 10 al 12), 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° P03296434 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

8. Que, se procedió a evaluar los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 01393-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2021 (fojas 30 al 34), concluyendo respecto de “el predio”, entre otros lo siguiente: **i)** se trata de un equipamiento del Asentamiento Humano Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay Sector Los Álamos, destinado a ÁREA VERDE (dominio público) inscrito a favor del Estado – SBN en la partida registral N° P03296434 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** en el Asiento 00002 de la Partida N° P03296434 se encuentra inscrito la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones; **iii)** tiene zonificación de tipo (ZRE) Zona de Reglamentación Especial, según Ordenanza N° 1084-MML del 11.10.2007 publicado el 18.10.2007; **iv)** se encuentra desocupado, sin poseedores ni edificaciones, conforme se observa en las imágenes Google Earth; **v)** no se advierten procesos judiciales, ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con reservas naturales, sitios arqueológicos u otros; y, **vi)** corresponde presentar fotografías de “el predio”, con una antigüedad no mayor a un (1) año, en atención a lo dispuesto en el numeral vii del literal d) del artículo 5.4.3 de “la Directiva”.

9. Que, en relación a lo expuesto, mediante el Oficio N° 04597-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2021 [en adelante, “el Oficio” (fojas 35 y 36)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL”, que corresponde presentar fotografías de “el predio”, con una antigüedad no mayor a un (1) año, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

10. Que, habiendo tomado conocimiento “SEDAPAL” del contenido de “el Oficio”, tal como se acredita con la respuesta al mismo a través de la Carta N° 1652-2021-ESPS [S.I N° 28003-2021 presentada el 27 de octubre de 2021 (fojas 43 y 44)], a efectos de subsanar la observación formulada en “el Oficio”.

11. Que, mediante Informe Técnico Legal N° 1527-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2021, se concluye que “SEDAPAL”, ha cumplido con presentar fotografías actuales de “el predio”; asimismo, se debe tener en cuenta que el marco legal de la derogada Directiva N° 004-2015/SBN, facultaba a esta Subdirección 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, marco legal que “SEDAPAL” cita en su solicitud de transferencia y en el Plan de Saneamiento Físico Legal, e indica en el numeral 3.1 de este último documento que se sirva desafectar “el predio” para la posterior transferencia a su favor; por lo que se colige que también peticionan la extinción de la afectación en uso en aplicación del numeral 1.6² del “TUO de la Ley N° 27444”. En virtud de lo expuesto, se concluye que ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

12. Que, la ejecución del “proyecto” ha sido declarada de necesidad pública e interés nacional en el ítem 105) 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”.

13. 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” concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

14. Que, el numeral 6.2.6 de la “Directiva n.° 001-2021/SBN” establece que en el caso que 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.

15. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, reasignando su uso para la construcción de la Cisterna Proyectoada CP-03 área 1 que corresponde al proyecto: “Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado 2da Etapa del Esquema Quebrada de Manchay, distrito de Pachacamac”; debiendo previamente extinguir la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac, inscrita en el Asiento 00002 de la partida registral N° P03296434 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima

16. 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”.

17. 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.

18. Que, para los efectos de la calificación registral y en cumplimiento de lo previsto por el numeral 4.2.2 del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la SUNARP y la SBN, forman parte de la presente resolución y por tanto de la misma firma digital, la documentación técnica brindada por “SEDAPAL” y que sustenta la presente resolución, lo que podrá ser verificado a través de la dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAL” tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”³.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, Quinta Disposición Complementaria de la Ley N° 30025, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 041-2021/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 1527-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- EXTINGUIR la AFECTACIÓN EN USO otorgada a favor de la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACAMAC, respecto del predio de 536,10 m², ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° P03296434 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 136158, 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 TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192 del predio descrito en el artículo 1°; a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, requerido para la construcción de la construcción de la Cisterna Proyectada CP-03 área 1 que corresponde al proyecto: “Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado 2da Etapa del Esquema Quebrada de Manchay, distrito de Pachacamac”.

Artículo 3°.- La Oficina Registral de Lima 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

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

² 1.6. Principio de Informalismo. - Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público.

³ Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión

En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.