



RESOLUCIÓN N° 0183-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente n° 830-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIO DE SANEAMIENTO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CAÑETE S.A. – EPS EMAPA CAÑETE S.A.**, representada por su Gerente General, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del predio de **87,00 m²**, ubicado en el distrito de San Luis, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI) en la partida registral n° P17016939 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 144044 (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-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley n° 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución n° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante escrito s/n, presentado el 31 de julio de 2023 [S.I. n° 19977-2023 (fojas 2 al 4) y S.I. n° 19980-2023 (fojas 15 al 17)], la Empresa Prestadora de Servicio de Saneamiento Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Cañete S.A. – EPS EMAPA CAÑETE S.A., representada por su Gerente General, Albino César Nieto Serpa (en adelante, la “EMAPA CAÑETE”) solicitó la independización y transferencia de “el predio” en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo n° 1192, requerido para el Proyecto “Saneamiento Físico Legal de la Caseta de Bombeo Vía Jesús Salvador”. Para lo cual, adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan de Saneamiento físico Legal (fojas 5 al 8); **b)** informe de inspección técnica y panel fotográfico de “el predio” (fojas 9 y 10); **c)** certificado literal de la partida registral n° P17016939 (foja 11); y, **d)** plano perimétrico-ubicación y memoria descriptiva de “el predio” (fojas 12 y

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: ley n.° 30047, ley n.° 30230, decreto legislativo n.° 1358 y decreto legislativo n.° 1439.

13).

3. Que, el 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, modificado por el Decreto Legislativo n° 1366 y Decreto Legislativo n° 1559 (en adelante, “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 Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, 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, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución n° 0059- 2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva n° 001-2021/SBN”).

5. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, las resoluciones que emita la “SBN” aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada; y, según el numeral 6.2.2 de la citada Directiva el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma 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 este en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

7. Que, mediante Oficio n° 03971-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2023 (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° P17016939 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral n° IX - Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo n° 1192, la cual se inscribió en el asiento 00002 de la citada partida registral.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “EMAPA CAÑETE”, mediante el Informe Preliminar n° 01362-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2023 (foja 36 al 43), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en el distrito de San Luis, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI), en la partida registral n° P17016939 del Registro de Predios de Cañete; **ii)** recae sobre un área destinada a Reservorio de Agua, signado como lote 1 de la manzana C´, producto de la Formalización efectuada por COFOPRI del Asentamiento Humano Los Ángeles, por lo que, constituye un bien de dominio público por su uso; **iii)** tiene Zonificación de Densidad Baja (RDB), asimismo, se encuentra ocupado por la estructura sanitaria denominada: “Caseta de Bombeo Vía Jesús Salvador”, correspondiente a “el proyecto”, en posesión de “EMAPA CAÑETE”; **iv)** no se advierte proceso judicial ni solicitud en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con ámbitos en proceso de formalización, predios rurales, comunidades campesinas, poblaciones indígenas, concesiones mineras, fuentes generadoras de energía, redes de distribución e instalaciones de soporte, quebradas, fajas marginales, ni áreas naturales protegidas; **v)** ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización que sustenta

el plan de saneamiento físico y legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado; **vi)** de la consulta realizada a la plataforma CENEPRED – SIGRID, recae dentro de un escenario de riesgo, vinculado a lluvias asociadas al Fenómeno el Niño – Nacional en zona de susceptibilidad por inundaciones en nivel medio; **vii)** corresponde presentar título archivado, de conformidad con lo establecido en el ítem i) contenido en el literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”.

9. Que, aunado a lo señalado en el considerando precedente, de la evaluación legal efectuada, se advierte que, revisado el Plan de Saneamiento físico y legal presentado, no se encuentra visado por los profesionales (ingeniero, arquitecto o geógrafo), conforme lo dispuesto por el literal a) del numeral 5.4.3 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”.

10. Que, mediante el Oficio n° 00648-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero de 2024 [en adelante, “el Oficio” (foja 44)], esta Subdirección comunicó a la “EMAPA CAÑETE” las observaciones técnicas advertidas en el punto **vi)** y **vii)** del informe citado en el octavo considerando, así como la observación legal advertida en el noveno considerando de la presente resolución. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de “Directiva n° 001-2021/SBN”.

11. Que, habiendo tomado conocimiento la “EMAPA CAÑETE” del contenido de “el Oficio”, tal como se acredita con la presentación del Escrito s/n y anexos, presentados el 16 de enero de 2024 [S.I. n° 03869-2024 (fojas 48 al 52)], mediante los cuales presenta la subsanación a las observaciones advertidas en “el Oficio”, se tiene por bien notificado, de conformidad al numeral 27.2 del artículo 27° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444², Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, el “TUO de la Ley N° 27444”).

12. Que, de la evaluación de la documentación presentada por la “EMAPA CAÑETE”, se ha emitido el Informe Preliminar n° 00249-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2024, por medio del cual, se determinó lo siguiente: **i)** presenta un nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal, en el cual incorpora en el punto IV.1.2 rubro CENEPRED, un segundo párrafo donde señala que “el predio” “Recae dentro de un escenario de riesgo, vinculado a lluvias asociadas al Fenómeno el Niño – Nacional en zona de susceptibilidad por inundaciones en nivel medio”; y, **ii)** respecto a la presentación del título archivado, adjunta copia simple de la Boleta de presentación (Expediente 17A0005537) de fecha 31 de agosto de 2000, de 01 folio; Certificado Compendioso / Código de Predio P17016807, de 03 folios; copia (escaneado en partes) del Plano de Trazado y Lotización del asentamiento humano Los Ángeles, con número de plano 3108-COFOPRI-2000-GT, de fecha 19.08.2000, a escala 1/500, con lo cual se corrobora la ubicación y uso de “el predio” (Reservorio de Agua); y, **iii)** presenta un nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal, debidamente visado por los profesionales (ingeniero, arquitecto o geógrafo), conforme lo dispuesto por el literal a) del numeral 5.4.3 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”. En ese sentido, se tiene por levantadas las observaciones formuladas mediante “el Oficio” y se concluye que la “EMAPA CAÑETE”, cumple con los requisitos señalados en la “Directiva n° 001-2021/SBN”.

13. Que, por su parte, en atención a lo previsto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, mediante el Oficio n° 0935-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de febrero de 2024 (foja 61), notificado el 29 de febrero de 2024, conforme consta en el cargo de recepción (foja 62), se hace de conocimiento como titular registral de “el predio” al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, que “EMAPA CAÑETE” ha solicitado la transferencia de “el predio”, en el marco del “Decreto Legislativo n° 1192”, así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41° de la norma en mención.

14. Que, se ha verificado que la ejecución de “el 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,*

² Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas
(...)

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin de que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

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, como la declarada en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo n° 1192”, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”.

16. Que, el numeral 6.2.5 de la “Directiva n° 001-2021/SBN” establece que esta Subdirección, cuando lo considere conveniente, podrá aprobar la independización, rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, y la transferencia de propiedad del predio o inmueble estatal de forma conjunta en una sola resolución.

17. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de la “EMAPA CAÑETE”, requerido para el Proyecto de Saneamiento Físico Legal de la Caseta de Bombeo Vía Jesús Salvador.

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

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 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

20. Que, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto de disposición, conforme lo dispone el numeral 4° del artículo 77° de “el Reglamento”.

21. 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 la “EMAPA CAÑETE” y que sustenta la presente resolución, lo que podrá ser verificado a través de la dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>.

22. Que, sin perjuicio de lo expuesto, la “EMAPA CAÑETE” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123³ de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo n° 1192”, Decreto Legislativo n° 1280, “TUO de la Ley n° 29151”, “el Reglamento”, “TUO de la Ley n° 27444”, “Directiva n° 001-2021/SBN”, Resolución n° 0066-2022/SBN, Resolución n° 0004-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal n° 0191-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192 respecto del predio de 87,00 m², ubicado en el distrito de San Luis, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito a nombre de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI) en la partida registral n° P17016939 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 144044, a favor de la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIO DE SANEAMIENTO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y**

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.

ALCANTARILLADO DE CAÑETE S.A. – EPS EMAPA CAÑETE S.A. requerido para el proyecto “Saneamiento Físico Legal de la Caseta de Bombeo Vía Jesús Salvador”.

Artículo 2°.- La Oficina Registral de Cañete de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral n° IX – Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Artículo 3°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese y comuníquese.
POI 18.1.2.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI