

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

191-2016/SBN-DGPE-SDDI



San Isidro, 30 de marzo de 2016


VISTO:

El Expediente N° 112-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por el Gerente General, Ramón Huapaya Raygada, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO** e independización del área de 337,22 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial del Callao en la partida registral N° P01112351 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en adelante “el predio”; y,



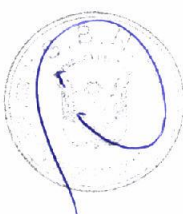
CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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.

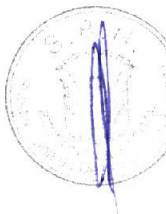


2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 carta N° 142-2016-GG presentado el 29 de enero de 2016 (S.I. N° 02220-2016), el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representado por el Gerente General, Ramón Huapaya Raygada (en adelante “SEDAPAL”), solicita la transferencia e independización de “el predio”, con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: “Esquema Víctor Raúl Haya de La Torre Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 253-254-255-258-259 – distritos: Callao, Ventanilla y San Martín de Porres”, en virtud de lo dispuesto en el 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” (en adelante “D.L. N° 1192”); y, 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 declaración de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura” (en adelante la “Ley N° 30025”) (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** Plan de saneamiento físico legal de “el predio” suscrito por el abogado Nilton Joohn Abal Haro y el ingeniero sanitario Domingo A. Mondragón Chuquisengo (fojas 2 a 9); **2)** copia simple de la partida N° P01112351 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 10 a 54); **3)** copia simple del Título Archivado N° 0196001427 del 25 de marzo de 1996, expedido por la Zona Registral IX-Sede Lima (fojas 56 a 71); **4)** copia simple del Título Archivado N° 0199031383 del 21 de septiembre de 1999, expedido por la Zona Registral IX-Sede Lima (fojas 73 a 88); **5)** copia simple del Título Archivado N° 116033 del 06 de marzo de 2006, expedido por la Zona Registral IX-Sede Lima (fojas 90 a 97); **6)** Certificado de Búsqueda Catastral expedido el 13 de agosto de 2015, suscrito por Esther Concepción de la Cruz Álvarez, abogada certificadora de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 99 y 100); **7)** Informe de Inspección Técnica de fecha 30 de abril 2015, suscrito por el abogado Nilton Joohn Abal Haro, el ingeniero sanitario Domingo A. Mondragón Chuquisengo y el ingeniero civil Paúl Shader Abal Haro (fojas 102); **8)** imágenes de “el predio” sin fecha, suscritas por el abogado Nilton Joohn Abal Haro y el ingeniero sanitario Domingo A. Mondragón Chuquisengo (fojas 104 a 106); **9)** Memoria descriptiva de Independización Cámara de desagüe – CD-99, suscrito por el abogado Nilton Joohn Abal Haro, el ingeniero sanitario Domingo A. Mondragón Chuquisengo, el ingeniero civil Paúl Shader Abal Haro y el verificador catastral Alfredo Agüero Méndez (fojas 108 a 112); **10)** plano perimétrico N° PP-01 de enero de 2016, suscrito por el abogado Nilton Joohn Abal Haro, el ingeniero sanitario Domingo A. Mondragón Chuquisengo, el ingeniero civil Paúl Shader Abal Haro y el verificador catastral Alfredo Agüero Méndez (fojas 113); **11)** plano de ubicación y localización N° PU-01 de enero de 2016, suscrito por el abogado Nilton Joohn Abal Haro, el ingeniero sanitario Domingo A. Mondragón Chuquisengo, el ingeniero civil Paúl Shader Abal Haro y el verificador catastral Alfredo Agüero Méndez (fojas 114); **12)** plano matriz N° PM-01 de enero de 2016, suscrito por el abogado Nilton Joohn Abal Haro, el ingeniero sanitario Domingo A. Mondragón Chuquisengo, el ingeniero civil Paúl Shader Abal Haro y el verificador catastral Alfredo Agüero Méndez (fojas 115); **13)** plano remanente N° PR-01 de enero de 2016, suscrito por el abogado Nilton Joohn Abal Haro, el ingeniero sanitario Domingo A. Mondragón Chuquisengo, el ingeniero civil Paúl Shader Abal Haro y el verificador catastral Alfredo Agüero Méndez (fojas 116); y, **14)** CD con información de “el predio” (fojas 117).



4. Que, el 23 de agosto de 2015 se publicó en el Diario Oficial El Peruano el “D.L. N° 1192”. Por otro lado, la Disposición Complementaria Derogatoria del referido “D.L. N° 1192”, derogó la “Ley N° 30025”, excepto su Quinta Disposición Complementaria Final y las Disposiciones Complementarias Modificadorias. Cabe precisar que dicha disposición prevé el catálogo de proyectos declarados por ley expresa del Congreso de la República.



5. Que, es conveniente precisar que el numeral 41.1) del artículo 41° del “D.L. N° 1192”, establece que los predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado, requeridos para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, **son transferidos 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 sólo mérito de la resolución que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial.

6. Que, en atención a la nueva ley, esta Superintendencia emitió la Directiva N° 004-2015/SBN que regula la “Inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del “D.L. N° 1192”, aprobado por Resolución N° 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante “la Directiva N° 004-2015/SBN”).

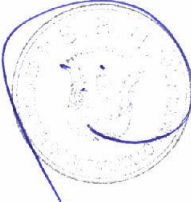
**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

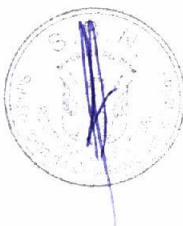
RESOLUCIÓN N°

191-2016/SBN-DGPE-SDDI




7. Que, en este orden de ideas, el procedimiento administrativo regulado en el "D.L. N° 1192", sigue siendo un procedimiento automático, en el que ha de verificarse que el proyecto en el que se sustenta el pedido de transferencia del predio estatal, sea de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, bajo ley expresa.

8. Que, en ese sentido, el sub numeral 6.2.2) del numeral 6.2) del artículo VI) de la "Directiva N° 004-2015/SBN", señala que **el procedimiento de transferencia se efectúa sobre la base de la información brindada por el titular del proyecto, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la SBN**, tales como la inspección técnica del predio, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o Zonificación y Vías.



9. Que, de conformidad con el numeral 5.4) del artículo V) de la "Directiva N° 004-2015/SBN" señala que la SBN, a través de la Subdirección respectiva, procederá a elaborar según corresponda la resolución que apruebe la transferencia o la primera inscripción de dominio, a favor del titular del proyecto, la cual estará sustentada en la información y documentación que éste haya brindado y determinado en el plan de saneamiento físico y legal al cual se ha hecho referencia, la misma que tendrá la calidad de Declaración Jurada.

10. 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 efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular el proyecto y sustentado en el respectivo Plan de Saneamiento Técnico y Legal, bajo su plena responsabilidad.



11. Que, no obstante lo expuesto, el numeral 5.6) de la "Directiva N° 004-2015/SBN", establece que: "En el supuesto que la SBN identifique una carga que no fue detectada por el titular del proyecto, se le notificará a fin que en un plazo máximo de tres (3) días hábiles, se pronuncie si varía o no su pedido. De no existir pronunciamiento orientado a la modificación del proyecto en el plazo indicado, se procederá a la inscripción o transferencia del predio a su favor...".

12. Que, en el caso en concreto se verifica que el Proyecto denominado: "**Esquema Víctor Raúl Haya de La Torre Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 253-254-255-258-259 – distritos: Callao, Ventanilla y San Martín de Porres**", ha sido declarado de necesidad pública, de interés nacional y de gran envergadura, mediante el numeral 75), el cual forma parte del catálogo de proyectos descritos o enumerados en la la Quinta Disposición Complementaria Final de la "Ley N° 30025" aún vigente.

13. Que, el numeral 41.2) del artículo 41° del "D.L. N° 1192" concordado con el sub numeral 6.2.3) del numeral 6.2) del artículo VI) dispone que con el solo ingreso del pedido de transferencia por parte del sector, gobierno regional o gobierno local, y en un máximo de dos (2) días hábiles, la SBN debe solicitar la anotación preventiva del inicio de procedimiento de

transferencia del inmueble en la partida registral correspondiente. El registrador inscribirá dicha anotación preventiva con el solo mérito de la solicitud efectuada, bajo responsabilidad.

14. Que, teniendo en cuenta lo antes descrito, a través del oficio N° 311-2016/SBN-DGPE-SDDI se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia predial a título gratuito a favor de "SEDAPAL" (fojas 118).

15. Que, de las disposiciones legales antes descritas, se infiere que esta Subdirección se encuentra habilitada para llevar a cabo una calificación técnica y legal de las solicitudes derivadas de la aplicación del "D.L. N° 1192". En se sentido, se emitió el Informe de Brigada N° 237-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2016 según el cual:

"(...)

- .1 SEDAPAL, ha solicitado la TRANSFERENCIA, en virtud del Decreto Legislativo N° 1192, de una extensión de 337,22 m², situado en el distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao, señalando que forma parte de un predio de mayor extensión de 105 757,32 m², inscrita a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial del Callao en la Partida Registral N° P01112351 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, con la finalidad de destinarlo al proyecto denominado "Esquema Victor Raul Haya De La Torre Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 253-254-255-258 y 259- Distritos: Callao, Ventanilla y San Martín de Porres", el cual fue incorporado a la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley 30025, mediante la SÉTIMA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA DE LA LEY N° 30281- LEY DEL PRESUPUESTO DEL SECTOR PÚBLICO PARA EL AÑO FISCAL 2015, publicado el 4 de diciembre de 2014.
- .2 Observaciones Generales.
 - En el Numeral II del Informe Técnico Legal y en la partida registral manifiesta que el área total de la matriz es de 105 757,32 m², sin embargo en la memoria descriptiva, plano perimétrico, plano matriz y plano remanente el área matriz es de 51 829,48 m², lo cual deberá aclarar dicha información.
 - En la memoria descriptiva hace mención al propietario del predio es el estado siendo su denominación "Estado representado por la Municipalidad provincial del Callao, según el asiento 00016 de la partida registral P01112351.
 - En el plano matriz hace mención que el propietario es: El Estado – SBN, siendo su propietario el Estado representado por la Municipalidad de Provincial del Callao.
- .3 No se encontraron otras situaciones técnicas a informar.
(...)"

16. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente, mediante oficio N° 470-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2016 (en adelante "el Oficio") (fojas 123), se requirió a "SEDAPAL" lo siguiente:

"(...)

Al respecto, mediante Informe de Brigada N° 237-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2016, se ha procedido con la calificación de la documentación técnica presentada, observándose lo siguiente:

1. En el Numeral II del Informe Técnico Legal y en la partida registral se indica que el área total de la partida matriz es de 105 757,32 m²; sin embargo, en la memoria descriptiva, plano perimétrico, plano matriz y plano remanente, se señala que el área de la partida matriz es de 51 829,48 m², por lo que se le solicita aclarar dicha información.
2. En la memoria descriptiva refiere que el propietario del predio es el Estado; sin embargo, según el asiento 00016 de la partida registral P01112351, es el "Estado representado por la Municipalidad Provincial del Callao.
3. En el plano matriz se indica que el propietario es "El Estado – SBN"; sin embargo, según el asiento 00016 de la partida registral P01112351, es el "Estado representado por la Municipalidad Provincial del Callao.

En ese sentido, con la finalidad de proseguir con el trámite de transferencia e independización materia del presente, resulta necesario que **subsane las observaciones advertidas**, para lo cual, se le otorga un plazo de **diez (10) días hábiles más un (01) día hábil por el término de la distancia**, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, esto de conformidad con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ.

"(...)"

17. Que, mediante carta N° 064-2016-GG presentada el 15 de marzo de 2016 (S.I. N° 05959-2016), "SEDAPAL" subsanó dentro del plazo otorgado las observaciones advertidas en "el Oficio". Para tal efecto, adjuntó la documentación siguiente: **1)** copia simple de "el Oficio" (fojas 126 y 127); **2)** Memoria descriptiva de Independización Cámara de desagüe – CD-99, suscrito por el abogado Nilton Joohn Abal Haro, el ingeniero sanitario Domingo A. Mondragón Chuquisengo, el ingeniero civil Paúl Shader Abal Haro y el verificador catastral Alfredo Agüero Méndez (fojas 128 a 131); **3)** plano de ubicación y localización N° PU-01 de marzo de 2016, suscrito por el abogado Nilton Joohn Abal Haro, el ingeniero sanitario Domingo A. Mondragón Chuquisengo, el ingeniero civil Paúl Shader Abal Haro y el verificador catastral Alfredo Agüero Méndez (fojas 132); **3)** plano matriz N° PM-01 de marzo de 2016, suscrito por el abogado Nilton Joohn Abal Haro, el ingeniero sanitario Domingo A. Mondragón Chuquisengo, el ingeniero civil Paúl Shader Abal Haro y el

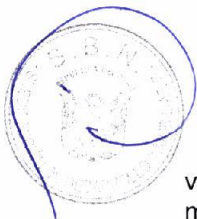
**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

191-2016/SBN-DGPE-SDDI



verificador catastral Alfredo Agüero Méndez (fojas 133); **4)** plano de independización N° PI-01 de marzo de 2016, suscrito por el abogado Nilton Joohn Abal Haro, el ingeniero sanitario Domingo A. Mondragón Chuquisengo, el ingeniero civil Paúl Shader Abal Haro y el verificador catastral Alfredo Agüero Méndez (fojas 134).

18. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando décimo quinto y de la revisión de la documentación presentada por "SEDAPAL", se ha determinado que "el predio" se encuentra formando parte de otro predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial del Callao en la partida registral N° P01112351 del Registro de Predios la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; por lo que, es necesario independizar el área de 337,22 m² de dicha partida.

19. Que, tomando en consideración lo antes señalado, 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 o dominio privado del Estado, razón por la cual, debe aprobarse la transferencia de "el predio", a favor de "**SEDAPAL**" con la finalidad que ejecute el proyecto denominado: "**Esquema Víctor Raúl Haya de La Torre Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 253-254-255-258-259 – distritos: Callao, Ventanilla y San Martín de Porres**".

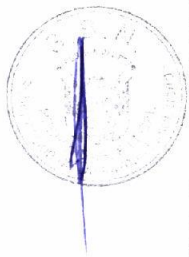
20. Que, en consecuencia corresponde que esta Superintendencia emitir la Resolución administrativa que apruebe la transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL", de conformidad con el numeral 1) del artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192.

21. Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante "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 3) del artículo 41° del "D.L. N° 1192".

22. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se debe tener en cuenta que de acuerdo con lo prescrito por el numeral 5) del artículo 41° del "D.L. N° 1192" la entidad o empresa estatal ocupante de los predios y/o edificaciones requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, tiene un plazo de treinta (30) días hábiles, contados desde la notificación de la resolución de la SBN, para desocupar y entregar la posesión de los citados inmuebles, a favor del sector, gobierno regional o gobierno local al cual pertenece el proyecto.

23. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/. 1.00 (un nuevo sol con 00/100) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1192, "Decreto Legislativo



P

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”, la Quinta Disposición Complementaria Final y las Disposiciones Complementarias Modificadorias 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”, 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 0216-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la **INDEPENDIZACIÓN** del área de 337,22 m² que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial del Callao en la partida registral N° P01112351 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, según 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** del área descrita en el artículo 1° de la presente Resolución a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, en aplicación 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”, con la finalidad se ejecute el proyecto denominado: **“Esquema Víctor Raúl Haya de La Torre Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 253-254-255-258-259 – distritos: Callao, Ventanilla y San Martín de Porres”**.

Artículo 3°.- Disponer la inscripción de la presente Resolución en la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Regístrese y comuníquese.-

CRS/SAC-PADB
P.O.I. 5.2.2.12



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES