

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 597-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de setiembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 317-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representado por la Jefe de Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Raquel Antuanet Huapaya Porras, mediante la cual solicita la rectificación de área y **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de 549.44 m² ubicado al norte del Pueblo Joven Victor Raúl Haya de la Torre, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13704986 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX –Sede Lima, anotado con CUS N° 100690 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"), 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 nomar 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 la Carta N° 150-2017- ESPS presentada el 25 de abril de 2017 (S.I. N° 12758-2017), el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima, representado por la Jefe de Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Raquel Antuanet Huapaya Porras (en adelante "SEDAPAL"), solicitó la rectificación de área y transferencia de inmueble de propiedad del Estado por Leyes Especiales, en mérito al Decreto Legislativo N° 1192 de "el predio", con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado "Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para el esquema San Juan de Amancaes – distrito del Rímac", de conformidad con 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 Decreto Legislativo N° 1192). Para tal efecto, presentó la siguiente documentación: **a)** Certificado de vigencia de Poder otorgada a favor de Raquel Antuanet Huapaya Porras el 7 de febrero de 2017 expedida por la SUNARP (fojas 2); **b)** Documento Nacional de Identidad de Raquel Antuanet Huapaya Porras (fojas 5); **c)** plan de saneamiento físico y legal del área de 549.44 m² requerida para la ampliación del "Reservorio RA-08" del proyecto "Ampliación y Mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para el esquema San Juan de Amancaes y anexos-distrito de Rimac" suscrito por la Ing. Elizabeth Alayo Peralta y el abog. Javier González Huamán (fojas 8); **d)** copia literal de las partidas N° 13704986 y N°12554711 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX –Sede Lima (fojas 13); **e)** certificado de búsqueda catastral N° 603858705 del 9 de agosto de 2016 (fojas 17); **f)** informe de inspección técnica suscrita por la Ing. Elizabeth Alayo Peralta (fojas 19); **g)** plano de diagnóstico DIAG-01 de abril de 2017, suscrito por la Ing. Elizabeth Alayo Peralta (fojas 20); **h)** plano perimétrico de rectificación de áreas PRECT-01 de abril de 2017 suscrito por la Ing. Elizabeth Alayo Peralta (fojas 22); **i)** plano perimétrico de transferencia total PETT- 01 de abril de 2017 suscrito por la Ing. Elizabeth Alayo Peralta (fojas 23); **j)** plano de ubicación UBI de abril de 2017 suscrito por la Ing. Elizabeth Alayo Peralta (fojas 24); **k)** memoria descriptiva del área a rectificar de abril 2017 suscrito por la Ing. Elizabeth Alayo Peralta (fojas 26); **l)** memoria descriptiva del área de transferencia total suscrito por la Ing. Elizabeth Alayo Peralta (fojas 27); y, **m)** cuatro (4) vistas fotográficas (fojas 30).

4. Que, es conveniente precisar que el "D. Leg. N° 1192" recopila los mismos supuestos de hecho relacionados con la transferencia de predios del Estado, ya que establece en su numeral 41.1) del artículo 41° 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.

5. Que, el procedimiento se encuentra regulado en la Directiva N° 004-2015/SBN "Inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del D. Leg. N° 1192", aprobado por Resolución N°079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante "la Directiva N° 004-2015/SBN"), la misma que fue modificada por la Resolución N° 032-2016/SBN del 31 de marzo de 2016.

6. Que, en este orden de ideas, el procedimiento administrativo regulado en el "D. Leg. 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.

7. 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.

8. 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

RESOLUCIÓN N° 597-2017/SBN-DGPE-SDDI

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.



9. 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 con el objeto de 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.



10. Que, en el caso concreto, se verifica que la ejecución del proyecto "Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema San Juan de Amancaes y Anexos, distrito del Rímac" ha sido declarado de necesidad pública y una obra de infraestructura de interés nacional y de gran envergadura, mediante el numeral 80 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".

11. Que, mediante el Oficio N° 1168-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de mayo de 2017 se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante la "SUNARP") la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL" siendo inscrito dicho acto en el asiento D00002 de partida registral N° 13704986 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX - Sede Lima.



12. Que, de acuerdo con la información proporcionada por "SEDAPAL" en el plan de saneamiento físico suscrito por la Ing. Elizabeth Alayo Peralta y el Abog. Javier Gonzáles Huamán, indican que han identificado una discrepancia del área registral con el área física de "el predio" toda vez que este no se encuentra inscrito acorde al levantamiento topográfico (coordenadas UTM Datum WGS84) del área requerida para la ampliación del reservorio RA-08", (el mismo que tiene como puntos de georeferenciación la estructura existente de la propiedad de SEDAPAL la cual se encuentra inscrita en la partida N° 12554711 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima –Zona Registral N° IX –Sede Lima en base al Plano N° 1251-COFOPRI-2010-OZLC que obra en el legajo del título archivado N° 542531 del 23 de octubre de 2010, dicha inexactitud se generó porque en el ámbito no se identificó información gráfica de plano conforme se desprende de los Certificados de Búsqueda Catastral N° 9537-2016-SUNARP-Z.R.N°IX-OC y N° 17752-2016-SUNARP-ZR.N°IX-OC del del 27 de abril y 15 de agosto de 2016, por lo que su necesidad de realizar la rectificación de área¹ (en cuanto a su

¹ Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos Artículo 75 - Definición de inexactitud registral
Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extraregistral.

ubicación) del predio inscrito en la partida registral N° 13704986 y siendo la titularidad del Estado, es de aplicación el numeral 6.2.4² de la "Directiva N° 004-2015/SBN", en concordancia al inciso 4 de la Octava Disposición Complementaria Final del "Reglamento".

13. Que, mediante Memorando N° 2499-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de julio de 2017 a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE, en atención a la consulta efectuada en relación al párrafo precedente indicó que "el predio" fue inmatriculado sobre la base de la información técnica en datum PSAD56 remitida por "SEDAPAL", siguiendo para ello el procedimiento regulado por la Directiva N° 001-2002/SBN vigente en dicho momento.

14. Que, de conformidad establecido en el numeral 6.2.4 de la "Directiva N° 004-2015/SBN", se ha facultado a la "SDDI", cuando lo considere pertinente, aprobar independización, rectificación de áreas, transferencia de áreas de los predios requeridos para la ejecución de obras de infraestructura comprendidos en la Ley. En ese sentido, la rectificación de área comprende la corrección de las discrepancias en áreas, linderos, perimétrico, ubicación y demás datos físicos del predio el mismo que tiene como puntos de georeferenciación la estructura existente de propiedad de "SEDAPAL", inscrita en la partida registral N° 12554711 a favor de "SEDAPAL", reemplazándolo con los datos del levantamiento catastral (coordenadas Datum WGS84) que obran en el título archivado N° 1243518 del 26 de julio de 2016 (partida N° 13704986) y la información técnica remitida por "SEDAPAL", con la finalidad de que ejecute el proyecto denominado: "Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para el esquema San Juan de Amancaes – distrito del Rímac".

15. Que, además se 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 del "SEDAPAL", con la finalidad que ejecute el proyecto denominado: "Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para el esquema San Juan de Amancaes – distrito del Rímac".

16. Que, en consecuencia, corresponde a esta Superintendencia emitir la resolución administrativa que aprueba la rectificación de área (en cuanto a su ubicación) y transferencia de "el predio" a favor del "SEDAPAL", de conformidad con el numeral 1) del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192".

17. 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.

18. Que, la SUNARP queda obligada a registrar la transferencia de dominio por el solo mérito de la presente Resolución, de conformidad con el numeral 41.3 del artículo 41 del "Decreto Legislativo N° 1192".

19. Que, el numeral 5 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", establece que 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 días hábiles, contados desde la notificación de la resolución de la SBN, para desocupar y

² 6.2 Procedimiento de Transferencia de Propiedad Estatal

6.2.4 La SDDI, 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 597-2017/SBN-DGPE-SDDI

entregar la posesión de los citados inmuebles, a favor del sector, gobierno regional o gobierno local al cual pertenece el proyecto.

De conformidad con lo establecido en el 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", y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 727-2017-SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la rectificación del área de 549.44 m², inscrita a favor del Estado en la partida N° 13704986 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX –Sede Lima, anotado con CUS N° 100690, 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 por Leyes Especiales, en mérito al Decreto Legislativo N° 1192, del predio descrito en el artículo 1° de la presente resolución, a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, para que sea destinado a la ejecución del proyecto: "Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema San Juan de Amancaes y Anexos, distrito del Rimac".

Artículo 3°.- La Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° IX - Sede Lima, por el solo mérito de la presente Resolución, procederá a inscribir lo resuelto en los artículos 1° y 2°.

Regístrese, y comuníquese.

POI N° 522



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES