



RESOLUCIÓN N° 0831-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 11 de setiembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 940-2019/SBNSDAPE, correspondiente al **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE A FAVOR DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA - SEDAPAR**, en el marco del Decreto Legislativo n.° 1192, respecto de un área de 479,88 m² ubicada en zona de terreno eriazo, cercana de la zona de playa, en la margen derecha de la ruta Chala-Camaná, distrito de Chala, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa (en adelante "el predio"), para ser destinada a la Infraestructura de Agua y Saneamiento denominada: "Ampliación y Mejoramiento de los Servicios de Agua Potable y Saneamiento del distrito de Chala, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento² y modificatorias (en adelante "el Reglamento de la Ley n° 29151");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43 y 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ (en adelante "el ROF"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor, entre ellas, el literal a) del citado artículo 44 de "el ROF";

3. Que, mediante la 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 infraestructura⁴, derogada parcialmente (a excepción de su Quinta Disposición Complementaria y Final), por la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta

1 T.U.O. de la Ley n.° 29151, aprobado por D.S. 019-2019-VIVIENDA publicado el 10 de julio de 2019.

2 Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

3 Aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

4 Aprobada por Ley n.° 30025, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de mayo de 2013.



otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura⁵ y sus modificaciones (Decreto Legislativo n.º 1210⁶, Decreto Legislativo n.º 1330⁷, Decreto Legislativo n.º 1366⁸), se crea un régimen jurídico aplicable a los procesos de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado y liberación de Interferencias para la ejecución de obras de infraestructura. Las normas antes glosadas, han sido recogidas en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192⁹ (en adelante "TUO del DL n.º 1192"); asimismo, es conveniente precisar que aún se encuentra parcialmente vigente el Decreto Supremo n.º 011-2013-VIVIENDA "reglamento de los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones¹⁰ (en adelante "el Reglamento"); aunado a ello, la Directiva sobre inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192¹¹, modificada por la Resolución n.º 032-2016-SBN¹² (en adelante "la Directiva"), constituyen la normativa especial aplicable al presente procedimiento administrativo;

4. Que, el artículo 3º del Decreto Legislativo n.º 1280, modificado por Decreto Legislativo n.º 1357, dispuso declarar 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";

5. Que, de la normativa especial antes descrita, se advierte que la finalidad de los procedimientos administrativos derivados, concretamente del artículo 41º del "TUO del DL n.º 1192", deben ser simplificados y dinámicos, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituye en lugar del titular registral a efectos de efectivizar la transferencia o cualquier otro derecho real en favor del titular del proyecto; sustentándose dicho procedimiento en el **plan de saneamiento físico y legal** elaborado por el titular del proyecto, bajo responsabilidad;

Respecto de la primera inscripción de dominio de "el predio"

6. Que, mediante Oficio n.º 201-2019/S-31000 recepcionado el 25 de julio de 2019 (folios 1 y 2), la Gerencia de Administración del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa - SEDAPAR, representada por el señor Edwar Miguel Chávez Llerena (en adelante "SEDAPAR"), solicitó la primera inscripción de dominio de predios a favor del Estado y constitución de derecho de servidumbre de paso a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa - **SEDAPAR** respecto de "el predio", sustentando su pedido en la normativa especial descrita en el tercer y cuarto considerando de la presente resolución y adjuntando el Plan de saneamiento físico legal y anexos (folio 1 a 22);

7. Que, ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la **calificación atenuada** de la solicitud presentada por "SEDAPAR", con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 5.3.3 de la "la Directiva"¹³; emitiéndose el Informe Preliminar

5 Aprobada por Decreto Legislativo n.º 1192, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de agosto de 2015.

6 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de septiembre de 2015.

7 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 6 de enero de 2017.

8 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de julio de 2018.

9 Aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 12 de marzo de 2019.

10 Aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2013-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de septiembre de 2013.

11 Aprobado por Res. n.º 079-2015-SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15/12/2015, que aprueba la Directiva n.º 004-2015/SBN

12 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 3 de abril de 2016.

13 Numeral 5.3.3) de la "Directiva n.º 004-2015/SBN", El Plan de saneamiento físico y legal del predio estatal, el cual estará visado por los profesionales designados por el titular del proyecto, identificará el área total y el área afectada de cada predio, conteniendo como mínimo: el informe técnico legal en donde se precise ubicación, zonificación, linderos, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, área afectada en relación al área total del proyecto, resumen de las obras que se van a ejecutar en el predio materia de la solicitud; así como la existencia de cargas, tales como: procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derecho de superficie, gravámenes, ocupaciones, superposiciones o duplicidades de partidas, reservas naturales, entre otros, el cual estará sustentado con los documentos siguientes:

a) Partida Registral y títulos archivados, de encontrarse inscrito el predio, o Certificado de Búsqueda Catastral, expedido por SUNARP, en caso de no encontrarse inscrito, conforme al área solicitada. Dichos documentos serán de una antigüedad no mayor a seis (6) meses.

b) Informe de Inspección técnica.





RESOLUCIÓN N° 0831-2019/SBN-DGPE-SDAPE

n.° 00858-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de agosto de 2019 (folios 76 al 78) mediante el cual se verificó que la documentación presentada por "SEDAPAR" no cumplía con los requisitos que exige el presente procedimiento administrativo; comunicándole lo advertido por medio del Oficio n.° 5999-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 08 de agosto de 2019 (folio 81);

8. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, se verificó que "SEDAPAR" presentó Certificado de Búsqueda Catastral del 30 de mayo de 2019 (folios 17 y 18), elaborado en base al Informe Técnico n.° 6062-2019-SUNARP-Z.R.N.° XII/OC-BC, mediante el cual la Oficina de Catastro de la Z.R. N° XII-Sede Arequipa, informó que el área en consulta a la fecha no se encuentra en una zona actualizada con predios inscritos en la base gráfica registral;

9. Que, mediante Oficio n.° 223-2019/S-31000 recepcionado el 21 de agosto de 2019 (folio 82) "SEDAPAR" presentó documentación con la finalidad de levantar las observaciones advertidas, según lo señalado en el séptimo considerando de la presente resolución; al respecto, el área técnica de esta Subdirección evaluó la documentación presentada por "SEDAPAR" (folio 102), verificando que la misma cumple con los requisitos que exige el presente procedimiento administrativo;

10. Que, es importante precisar que de la revisión del Plan de saneamiento físico legal de "el predio" y anexos, se advierte que "SEDAPAR" declaró en el segundo párrafo del numeral 2, el primer párrafo del numeral 3 y el primer párrafo del sub-numeral 4.2 del referido plan que "que el área de 479,88 m² no cuenta con antecedentes registrales" (folios 86, 87 y 90). Asimismo, de la inspección técnica llevada a cabo el 05 de enero de 2019 y fotografías (folios 14 al 16), se tiene que "el predio" es un terreno eriazos ubicado en zona de playa, al momento de la inspección se verificó que el predio se encontraba desocupado;

11. Que, por otro lado, el tercer párrafo del artículo 3° de "el Reglamento", concordante con el numeral 5.4 de "la Directiva" establecen que, la información y documentación que el solicitante presente y la que consigne en el plan de saneamiento físico y legal, al cual se refiere la presente directiva, **adquieren la calidad de declaración jurada**. Asimismo, el numeral 6.1.2 de la citada Directiva, señala que, la documentación que sustenta la emisión de la resolución, son **los documentos proporcionados por el solicitante**; precisándose además que, no es 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 de zonificación y vías;

Respecto de la desafectación de "el predio"

c) Plano perimétrico y de ubicación del terreno en coordenadas UTM en sistema WGS 84, a escala 1/5000 o múltiplo apropiado, en formato digital y papel, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado y suscrito por verificador catastral, en dos (2) juegos. (*)

d) Memoria Descriptiva, en la que se indique el área, los linderos y medidas perimétricas y la zonificación, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado y suscrito por verificador catastral, en dos (2) juegos.

e) Fotografías actuales del predio



12. Que, "SEDAPAR" sustentó en el sub-numeral 4.6 y el numeral 5 del Plan de Saneamiento Físico – Legal (folios 91 y 92) que el área se ubicada en zona de dominio restringido por lo que se debería aplicar lo dispuesto en la Ley n.º 26856 "Ley de Playas" y su Reglamento aprobado por D.S. n.º 050-2006-EF y lo dispuesto en el artículo 43º de "el Reglamento de la Ley n.º 29151", respecto de la **desafectación** de un bien de dominio público al dominio privado del Estado, procediendo ello cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobado por la SBN;

13. Que, de acuerdo a lo graficado en el Plano Diagnostico n.º SFL-07 (folio 22) se puede visualizar que la totalidad del área solicitada se ubica en "zona de dominio restringido";

14. Que, es deber del Estado supervisar y garantizar el mantenimiento del uso público de aquellos bienes cuya naturaleza jurídica es de "dominio público" tal y como es el caso de la "zona de dominio restringido", la misma que forma parte de la "zona de playa protegida", de acuerdo a lo dispuesto en la Ley n.º 26856 "Ley de Playas" y su Reglamento aprobado por D.S. n.º 050-2006-EF, en concordancia con el literal d), numeral 14.1 del artículo 14º de "la Ley", el literal b) del numeral 9.2 del artículo 9º y el artículo 41-A de "el Reglamento";

15. Que, relación a lo señalado en los párrafos precedentes; y, atendiendo a que el ámbito en el que se ubica el área solicitada constituye un bien de dominio público, afectando "zona de dominio restringido"; y, considerando que la construcción de la "tubería del emisor terrestre", comprende la ejecución de infraestructura subterránea que no implicaría un uso exclusivo y excluyente de la "zona de dominio restringido"; ya que la infraestructura a construir (tuberías subterráneas) no impedirá el uso público del área afectada (esto es playa pública para el uso de la población), es que se ha visto por conveniente no disponer la **DESAFECTACION** de "el predio" tal y como ha solicitado "SEDAPAR" ya que por la naturaleza del proyecto no es necesario la desafectación; quedando obligado "SEDAPAR" a garantizar el uso público del bien sin que este pierda su naturaleza de dominio público;

Respecto de la constitución de derecho de servidumbre a favor de "SEDAPAR"

16. Que, si bien el artículo 5 de "el Reglamento", establece que, en el caso de predios no inscritos de propiedad estatal, la SBN realizará la primera inscripción de dominio a favor del titular del proyecto; disposición legal que es concordante con lo prescrito en el numeral 6.1.1 de "la Directiva", para los casos en los que el solicitante requiere que se le otorgue "otros derechos reales" distintos a la propiedad, entre los que se encuentra la servidumbre, es procedente disponer la primera inscripción de dominio de "el predio" a favor del Estado y en el mismo acto otorgar el derecho real requerido por el solicitante; acorde al pronunciamiento vertido en el Informe n.º 326-2018/SBN-DNR-SDNC del 08 de noviembre de 2018, conforme se detalla en el Informe Técnico Legal que sustenta la presente Resolución (folios 111 al 118);

17. Que, ante la falta de disposición específica en el marco del "TUO del DL n.º 1192", respecto a las condiciones y plazo para la concesión del derecho de servidumbre solicitado, el otorgamiento del referido derecho real se regulará según lo dispuesto en los artículos 1035º al 1054º del Código Civil; en ese sentido, en atención a que el titular del proyecto no ha precisado en su solicitud el plazo de duración para la constitución del derecho real solicitado, el mismo se considerará otorgado a perpetuidad acorde a lo regulado por el artículo 1037º del Código Civil;

18. Que, en estricto cumplimiento del marco normativo antes señalado y lo sustentado en la documentación presentada por "SEDAPAR", esta Superintendencia tomará como válida la documentación y declaración presentadas, dado que acorde a lo detallado en el considerando décimo primero de la presente Resolución, el titular del proyecto asume entera responsabilidad por lo declarado en el Plan de Saneamiento





RESOLUCIÓN N° 0831-2019/SBN-DGPE-SDAPE

Físico - Legal y la solicitud presentada; y, en consecuencia, se procederá con la primera inscripción de dominio a favor del Estado y constitución de derecho de servidumbre de paso a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa - SEDAPAR, tal y como se señala en los documentos técnicos (Planos Perimétrico - Ubicación y Memorias Descriptivas) suscritos y autorizados por el verificador catastral Ingeniero Geógrafo Saúl Anselmo de la Cruz Cortez (folios 41 al 44);

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "el ROF", la "Directiva n.° 004-2015/SBN", la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019, el Decreto Legislativo n.° 1280 modificado por Decreto Legislativo n.° 1357 y los Informes Técnicos Legales nros. 1681-2019/SBN-DGPE-SDAPE y 1682-2019/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 03 de setiembre de 2019 (folios 111 al 118);

SE RESUELVE:

PRIMERO. – Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** en el marco del Decreto Legislativo n.° 1192, respecto de un área de 479,88 m² ubicada en zona de terreno eriazado del Estado, cerca de la zona de playa, en la margen derecha de la ruta Chala-Camaná, distrito de Chala, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, según el plano perimétrico y memoria descriptiva que sustentan la presente resolución.

SEGUNDO. – Disponer la **CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO PERPETUO A TÍTULO GRATUITO** respecto del predio descrito en el párrafo precedente a favor **DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, en el marco del Decreto Legislativo n.° 1192, respecto del predio descrito en el artículo precedente, con la finalidad de ser destinado a la infraestructura de Agua y Saneamiento denominada: "Ampliación y Mejoramiento de los Servicios de Agua Potable y Saneamiento del distrito de Chala, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa", según el plano perimétrico y memoria descriptiva que sustentan la presente resolución.

TERCERO: Remitir copia autenticada de la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta, a la Zona Registral n.° XII – Oficina Registral de Arequipa de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

Regístrese, notifíquese y publíquese. -

Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES