

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0511-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 268-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA - SEDAPAR**, representado por su Gerente Administrativo, 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** respecto de 1,2480 ha (12 479,53 m²), la cual forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Mejía, provincia de Islay, departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado en la partida N° 04001115 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, anotado con CUS N° 142441 (en adelante, “el predio”); y

CONSIDERANDO:

1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “T.U.O. de la Ley”) 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 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 “SBN”, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”) 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 Decreto de Urgencia N° 029-2020 ampliado por Decreto de Urgencia N° 053-2020 y Decreto Supremo N° 087-2020, se suspendió desde el 21 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los procedimientos de cualquier índole, incluso los regulados por leyes y disposiciones especiales, que se encuentren sujetos a plazo, que se tramiten en entidades del Sector Público, no obstante, mediante la Resolución N° 0032-2020/SBN del 27 de mayo de 2020, se aprueba - entre otros - que el procedimiento de transferencia predial del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA (en adelante, “T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192”) a cargo de esta Subdirección, no se encuentra sujeto a suspensión de plazo establecidos en los citados marcos normativos, reanudándose así los plazos de tramitación desde el 01 de junio de 2020.

4. Que, mediante Oficio N° 030-2020/S-3100 presentado el 28 de febrero de 2020 [S.I. N° 05476-2020 (fojas 1)], el SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR (en adelante, “SEDAPAR”), representado por su Gerente Administrativo, Edwar Miguel Chávez Llerena, solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencias de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”), con la finalidad que sea destinado a la instalación de un Reservoirio Apoyado de agua denominado ME_REP04, el cual forma parte de la “Ampliación y mejoramiento del sistema de agua potable y desagüe de la provincia de Islay, región Arequipa” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: a) Ficha de inspección (fojas 1); b) tres fotografías a color (fojas 2); c) Copia informativa de la partida N° 04001115 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa (fojas 7 al 22); d) Plan de saneamiento físico-legal (fojas 23 al 26); y, e) memoria descriptiva y plano de ubicación y localización (fojas 27 al 28).

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41 del “T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192” dispone que para la aplicación del citado Decreto Legislativo, 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 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.

6. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 004-2015/SBN, denominada “Directiva para la Inscripción y Transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”

aprobada mediante la Resolución N° 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante “Directiva N° 004-2015/SBN”).

7. Que, el numeral 5.4 de la “Directiva N° 004-2015/SBN” establece que la información y documentación que el solicitante presente y la que consigne en el Plan de saneamiento físico y legal, adquieren la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se efectúa sobre la base de la información brindada por el solicitante, 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 de Zonificación y Vías.

8. 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.

9. Que, mediante el Oficio N° 1098-2020-2020/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2020 (foja 39), se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”), la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAR”, en la Partida Registral N° 04001115 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”. Cabe precisar que el título, el 11 de junio de 2020, fue suspendido de su calificación en la medida que existe pendiente de evaluar el Título N° 2019-2683937 y 2020-167444.

10. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAR”, mediante el Informe Preliminar N° 431-2020/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio de 2020 (fojas 42 al 45) se determinó lo siguiente: i) “el predio”, de acuerdo al Certificado de Búsqueda Catastral, se superpone con los predios inscritos en las Partidas Registrales Nros. 04001115 (Titularidad del Estado) y 04000065 (titularidad de la sociedad conyugal conformada por Augusto Tejada Herrera y Leticia Benavente Díaz) del Registro de Predios de Islay; ii) no es posible determinar si las anotaciones preventivas de prescripción adquisitiva de dominio inscritas en la Partida Registral N° 04001115 del Registro de Predios de Islay se superpone con “el predio”, así como con los Títulos Nros 2019-2683937 y 2020-167444, pendientes de evaluación; iii) en el Plan de Saneamiento Físico Legal se indica que “el predio” se ubica en el lote 2-16 de la Parcelación “Irrigación Ensenada -Mejía -Mollendo”, el cual se encuentra inscrito en la Partida Registral N°. 04000065, sin embargo, en su solicitud precisa que forma parte del predio inscrito en la Partida Registral N° 04001115 de la citada oficina registral; iv) se advierte que se superpone con el pedido de Regularización de Afectación en Uso, requerido mediante Oficio N° 1072-2019-GRA/OOT presentado el 23 de julio de 2019 (S.I. N° 24810-2019), el cual se viene evaluando en la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal; y, v) “el predio” se encuentra ocupado por la Planta de Tratamiento de agua potable administrado por “SEDAPAR”, con la presencia de Reservorio de agua, módulos y cámaras de mantenimiento, por lo que constituye un bien de dominio público por su uso.

11. Que, en relación a lo expuesto, mediante el Oficio N° 1279-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2020 [en adelante, “el Oficio” (foja 46)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAR” lo advertido en el informe antes citado, requiriéndole presente un nuevo Plan de saneamiento físico y legal, evaluando la titularidad de “el predio”, las cargas con las cuales se pueda superponer, si los títulos pendientes de calificación limitaran la disponibilidad de “el predio”, e indique si se desistirá del presente procedimiento o del procedimiento que se viene evaluando ante la SDAPE; otorgándosele para tal efecto el plazo de treinta (30) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del mismo, bajo apercibimiento de declararse el abandono del procedimiento, de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, publicado el 25 de enero de 2019 (en adelante, “T.U.O de la Ley N° 27444”).

12. Que, “el Oficio” fue notificado el 19 de junio 2020 a través del correo electrónico proporcionado por “SEDAPAR”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 47); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.1.2 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”; habiendo el plazo otorgado de treinta (30) días hábiles vencido el 7 de agosto de 2020.

13. Que, mediante Oficio N° 52-2020/S-3100 presentado el 7 de julio de 2020 [S.I. N° 09583-2020 (fojas 48)], es decir dentro del plazo otorgado, “SEDAPAR” presentó, entre otros, los documentos siguientes: i) copia simple de la anotación de tacha del título N° 2018-01323322 de la Oficina Registral de Islay (fojas 50); ii) Oficio N° 237-2019-MINAGRI-SG/OGA (fojas 54); iii) Plan de saneamiento físico-legal (fojas 55 al 59); y, iv) copia simple de la página 1 y 84 de la Partida Registral N° 04001115 del Registro de Predios de Islay (fojas 60).

14. Que, evaluados los aspectos técnicos de los documentos presentados por “SEDAPAR”, mediante el Informe Preliminar N° 636-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2020 (fojas 63 al 64), se concluyó lo siguiente: i) “el predio” forma parte del predio de mayor extensión ubicado en su totalidad sobre ámbito del remanente del lote 2-16 de 1.8347 ha inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 04001115 del Registro de Predios de Islay, anotado con CUS N° 142441; y, ii) no existen cargas ni gravámenes, procesos judiciales, superposiciones, duplicidad de partidas, patrimonio cultural, concesiones, derecho de superficie, ni con los títulos Nros 2019-2683937 y 2020-167444, pendientes de evaluación.

15. Que, en virtud de lo expuesto, mediante el Informe Técnico Legal N° 590-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre de 2020 (fojas 71 al 72), se concluyó lo siguiente: i) “el predio”, forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 04001115 del Registro de Predios de Islay, anotado con CUS N° 142441, ii) el título N° 2019-2683937 se encuentra tachado, y el título N° 2020-167444 pendiente de calificar, el mismo que, según lo señalado por “SEDAPAR”, no se superpone con “el predio”; iii) si bien “SEDAPAR” no indicó si se desistirá del presente procedimiento o del procedimiento que se viene evaluando ante la SDAPE, se tiene que, mediante el Oficio N° 4096-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de septiembre de 2020 [en proceso de notificación (fojas 68 al 70)], la citada Subdirección declaró inadmisibles el petitorio formulado mediante el Oficio N° 1072-2019-GRA/OOT presentado el 23 de julio de 2019 (S.I. N° 24810-2019), por lo que se debe prescindir de la citada observación; y,

iv) si bien “SEDAPAR” no se pronunció sobre el área remanente, se tiene que en el asiento B00055 de la Partida Registral N° 04001115 del Registro de Predios de Islay se inscribe la independización del lote 23 de la manzana F, y se indica que es procedente ampararse a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, dado que no es posible determinar los linderos y medidas perimétricas del área remanente, por lo que el presente procedimiento puede acogerse al citado dispositivo al formar parte de la citada partida registral; en se sentido, se tiene por levantadas las observaciones formuladas mediante “el Oficio, y que se han presentado los requisitos señalados en el numeral 5.3 de la “Directiva N° 004-2015/SBN”.

16. Que, la ejecución del “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, 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”.

17. Que, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público o de dominio privado del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

18. Que, el numeral 6.2.4. de la “Directiva N° 004-2015/SBN” establece que esta Subdirección, 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.

19. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la Transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAR” para que sea destinado a la instalación de un Reservorio Apoyado de agua denominado ME_REP04, el cual forma parte del proyecto denominado: “Ampliación y mejoramiento del sistema de agua potable y desagüe de la provincia de Islay, región Arequipa”.

20. Que, de la revisión de los documentos técnicos presentados por “SEDAPAR” y teniendo en cuenta que “el predio” se encuentra formando parte de otro predio de mayor extensión, resulta necesario previamente independizarlo de la Partida N° Partida Registral N° 04001115 del Registro de Predios de Islay de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.

21. Que, la “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 41.3 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

22. 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

De conformidad con lo establecido en el TUO 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”, Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, 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, Directiva N° 004-2015/SBN, “Directiva para la Inscripción y Transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto de Urgencia N° 029-2020, Decreto de Urgencia N° 053-2020, Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, Resolución N° 0032-2020/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 590-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN de 1,2480 ha (12 479,53 m²), la cual forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Mejía, provincia de Islay, departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado en la partida N° 04001115 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, anotado con CUS N° 142441, 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 TUO DEL 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 AREQUIPA - SEDAPAR**, para la ejecución del proyecto denominado: “Ampliación y mejoramiento del sistema de agua potable y desagüe de la provincia de Islay, región Arequipa”.

Artículo 3°.- La Oficina Registral de Islay de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos , procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.
POI 20.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario