



RESOLUCIÓN N° 0887-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.° 811-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, representada por el Gerente Administrativo, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área de 430.83 m² que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Banco de Materiales, en la Partida N° P06141401, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 147922, (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-VIVIENDA ⁽¹⁾ (en adelante, “TUO de la Ley n.°29151”), 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 el Oficio N° 139-2020/S-31000 presentado el 9 de noviembre de 2020 [S.I. N° 19065-2020 (foja 1 y 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa (en adelante, “SEDAPAR”), representada por Gerente Administrativo, Edwar Miguel Chávez Llerena, solicitó la transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA de “el predio”, con la finalidad que se destine para el Reservorio R-26, correspondiente al proyecto “Mejoramiento de la Infraestructura del Reservorio R-26 en el distrito, provincia y departamento de Arequipa” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, los documentos siguientes: **a)** plan de saneamiento físico y legal e informe de inspección de técnica y panel fotográfico (fojas 3 al 17); **b)** Memoria descriptiva (foja 18 y 19); **c)** plano ubicación (foja 20); **d)** Certificado de Búsqueda Catastral (foja 21 y 22); **e)** copia literal de la Partida Registral N° P061414014 (fojas 23 al 26); **f)** copia simple de título archivado s/n (fojas 27 al 41);y, **g)** Certificado de Vigencia de Poder (fojas 42 al 44).
4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Texto Único Ordenado 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, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, (en adelante “TUO del 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 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 “SBN”, en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

5. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la 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", aprobada mediante la Resolución N° 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante, "Directiva N° 004-2015/SBN").

6. Que, el numeral 5.4 de la "Directiva n.º004-2015/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 de "el predio", obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

7. 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 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.

8. Que, mediante Oficio N° 3271-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2020 (foja 49), 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° 06141401 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

9. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAR", mediante el Informe Preliminar n° 01240-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2020 (foja 51 al 53), se determinó que "el predio": **i)** se encuentra ubicado en el Conjunto Habitacional Vinatea Reynoso Lote M, Mz. M, en el distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Banco de La Vivienda del Perú en la Partida N° P06146454; **ii)** al ser un equipamiento destinado a cisterna y tanque elevado es un bien de dominio público por su naturaleza y por el servicio público existente (reservorio de agua); **iii)** en el plan de saneamiento físico y legal, se precisa que se encuentra ocupado por un techo cúpula y una cámara del Reservorio R-26, una cámara de válvulas operados y mantenidos por SEDAPAR S.A, quien es el poseionario, tal como se visualiza en las fotografías adjuntas; asimismo, indica que presenta Zonificación de Tipo Zona Residencial de Densidad Media (RMD-2); **iv)** Los documentos técnicos, están suscritos por verificador Catastral, señalando como área Remanente 65 146,27 m²; no obstante, no adjunta plano del remanente, al acogerse a lo dispuesto en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP, debido a la imposibilidad de determinar con exactitud el área remanente, puesto que el área de la partida matriz es antigua y no posee grilla ni cuadro de coordenadas.

10. 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.º 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".

11. 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, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

12. Que, el numeral 6.2.4 de la "Directiva n.º 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.

13. Que, asimismo, el numeral 6.2.6 de la "Directiva N° 004-2015/SBN" establece que en los casos que el proyecto comprenda áreas de dominio público, expresamente declarados o identificados como tal a través de un acto administrativo o norma legal específica, como por ejemplo: áreas de aporte reglamentario, equipamiento urbano, vías, parques u otras áreas, independientemente del nivel de gobierno al que se encuentren adscritos, se dispondrá la reasignación del uso público, a los fines que se requiere, de manera conjunta con el acto de transferencia de titularidad de dicho bien en el marco de lo dispuesto por el numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

14. 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 independizar previamente el área de 430.83 m² de la partida registral N° P06141401 de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral XII – Sede Arequipa.

15. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAR", reasignándose su uso para que se destine al Reservorio de agua potable denominada Reservorio R-26, correspondiente al proyecto "Mejoramiento de la Infraestructura del Reservorio R-26 en el distrito, provincia y departamento de Arequipa".

16. 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.º 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 (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, Resolución n° 0086-2020/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 1018-2020/SBN-DGPE-SDDI de 28 de diciembre de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN del área de de 430.83 m², ubicado en el distrito, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Banco de Materiales, en la Partida N° P06141401, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 147922, 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 ESSTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TUO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192 del área de 430.83 m², ubicado en el distrito, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Banco de Materiales, en la Partida N° P06141401, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 147922, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, para que se destine para el Reservorio R-26, correspondiente al proyecto "Mejoramiento de la Infraestructura del Reservorio R-26 en el distrito, provincia y departamento de Arequipa".

Artículo 3°.- La Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario

[1] Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.° 30047, Ley n.° 30230, Decreto Legislativo n.° 1358 y Decreto Legislativo n.° 1439.