

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0711-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de agosto del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 253-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, representada por el Gerente de Administración, 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**, del predio de 360,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Cocachacra, provincia Islay, departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral N° P06225220 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, con CUS N° 138282 (en adelante, “el predio”); y,

**1. CONSIDERANDO:**

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<sup>1</sup> (en adelante, “TUO de la Ley n.° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (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, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, 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.

2. Que, mediante Oficio N° 046-2021/S-31000, presentado el 16 de marzo de 2021 [S.I. N° 06636-2021 (fojas xx)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa - SEDAPAR (en adelante, “SEDAPAR”), representada por el Gerente de Administración Edwar 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, requerida para el Reservorio – Retrolavado que forma parte del proyecto “Mejoramiento de la infraestructura del Reservorio Retrolavado” en el distrito de Cocachacra, provincia Islay y departamento de Arequipa (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal y panel fotográfico (fojas 3 al 16); **b)** memoria descriptiva y plano perimétrico de “el predio” (fojas 17 al 19); **c)** copia informativa de la partida registral y título archivado (fojas 20 al 40).

3. 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.

4. Que, asimismo, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 001-2021/SBN, "Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192", aprobada mediante la Resolución N° 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021 (en adelante, "Directiva N° 001-2021/SBN").

5. Que, de acuerdo a la única disposición complementaria transitoria de la "Directiva N° 001-2021/SBN", el procedimiento de transferencia de propiedad iniciado antes de la entrada en vigencia de la Directiva en mención y que se encuentre en trámite -como el caso en concreto-, se ajusta a lo dispuesto en dicha norma, en el estado en que se encuentre; correspondiendo en consecuencia, adecuar el presente procedimiento a la normatividad vigente.

6. Que, el numeral 5.6 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" establece que las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la "SBN", tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, 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 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 éste en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

8. Que, mediante Oficio N° 01116-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2021 (foja 42), 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° P06225220 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, se procedió a evaluar los documentos presentados por "SEDAPAR", mediante el Informe Preliminar N° 00546-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021 (fojas 47), el cual determinó, sobre "el predio", lo siguiente: **i)** inscrito a favor del Estado peruano, ubicado en el distrito de Cocachacra, provincia de Islay, departamento de Arequipa en la partida P06225220, destinado a reservorio de agua, constituyendo un bien de dominio público; **ii)** es requerido para el Reservorio – Retrolavado que forma parte del proyecto "Mejoramiento de la infraestructura del Reservorio Retrolavado" en el distrito de Cocachacra, provincia Islay y departamento de Arequipa, el cual no se encuentra identificado en la lista de proyectos incorporados a la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, por lo que invoca el Decreto Legislativo N° 1280; **iii)** cuenta con Zonificación de tipo Otros Usos de acuerdo a la propuesta de zonificación de la municipalidad de Cocachacra 2014-2018, ocupado por parte de la edificación del Reservorio retrolavado y en posesión de "SEDAPAR", lo cual se verifica de acuerdo a las fotografías adjuntas; **iv)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite; asimismo, no presenta superposiciones con comunidades

campesinas y nativas, reservas naturales, concesiones mineras, lotes petroleros u otros; **v)** de la consulta realizada en el visor mapas de Osinerming (<https://gisem.osinergmin.gob.pe/menergetico/>), se verifica que parte de “el predio”, se encuentra sobre el Tramo de Baja Tensión de Tipo de Red A; y , **vi)** de la revisión del Plan de Saneamiento físico legal señala que existe una superposición con la Concesión Minera Arequipa Drilling S.A.C (Código: 010186209); sin embargo, de la consulta técnica realizada en la plataforma de GEOCATMIN del INGEMMET, se verifica que “el predio”, no se superpone a Concesiones Mineras.

**10.** Que, en relación a lo expuesto, mediante el Oficio N° 01768-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2021 [en adelante, “el Oficio” (foja 53)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAR” lo advertido en los puntos v) y vi) del informe citado en el considerando precedente; otorgándole para ello el plazo de treinta (30) días hábiles, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N° 27444”).

**11.** Que, habiendo tomado conocimiento del contenido de “el Oficio”, tal como se acredita con la respuesta al mismo mediante Oficio N° 091-2021/S-31000 presentada el 5 de julio de 2021 [S.I. N° 16799-2021 (fojas 55)], es decir dentro del plazo otorgado, “SEDAPAR” indica levantar las observaciones contenidas en “el Oficio”, para lo cual adjunta la siguiente documentación: **i)** plan de saneamiento físico legal; **ii)** informe de inspección técnica reservorio -retrolavado; y, **iii)** certificado de vigencia del registro de persona jurídicas de sociedades anónimas.

**12.** Que, de la revisión de los documentos presentados por “SEDAPAR”, mediante Informe Técnico Legal N° 1009-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de agosto de 2021, se concluyó lo siguiente: **i)** aclara que en la inspección de campo no identificó ninguna red de baja media o alta tensión que se superponga con perímetro de “el predio”; cabe señalar que la red tipo “A” corresponde a una red local, de alumbrado público, tal como se puede apreciar en la fotografía contenida en el plan de saneamiento físico y legal que se adjunta; **ii)** precisa que el diagnóstico se hizo con una base catastral en formato shape de regular antigüedad, lo que pudo haber provocado un error relacionado a la actualización de datos catastrales, por lo que presentó un nuevo plan de saneamiento físico legal, con el dato corregido, en el cual indica que no se superpone con ninguna concesión. En ese sentido, “SEDAPAR” ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

**13.** 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”.*

**14.** 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”.

**15.** Que, el numeral 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” prescribe que en caso así lo haya requerido el solicitante, la SDDI se encuentra facultada a aprobar la transferencia de propiedad inclusive respecto de predios e inmuebles estatales de dominio público, como las áreas de aporte reglamentario, las áreas de equipamiento urbano, las vías, u otros.

**16.** Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAR”, reasignando su uso para el Reservorio – Retrolavado que forma parte del proyecto “Mejoramiento de la infraestructura del Reservorio Retrolavado” en el distrito de Cocachacra, provincia Islay y departamento de Arequipa; debiendo “SEDAPAR” tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° del “el Reglamento”.

17. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la Resolución deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en mérito al “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado el numeral 41.3 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192” concordado con el numeral 5.1 de la Directiva N° 009-2015-SUNARP/SN.

18. Que, sólo 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”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, Decreto Legislativo N° 1280, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 0072-2021/SBN-GG del 3 de agosto de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 1009-2021/SBN-DGPE-SDDI de 19 de agosto de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del predio de 360,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Cocachacra, provincia Islay y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral N° P06225220 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, con CUS N° 138282 a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, para que sea destinado para el Reservorio – Retrolavado que forma parte del proyecto “Mejoramiento de la infraestructura del Reservorio Retrolavado” en el distrito de Cocachacra, provincia Islay y departamento de Arequipa.

**Artículo 2°.-** La Oficina Registral de Arequipa de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**  
POI 18.1.2.11

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario**

<sup>1</sup> Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.° 30047, Ley n.° 30230, Decreto Legislativo n.° 1358 y Decreto Legislativo n.° 1439.