

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0968-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 812-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR S.A.**, representado 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**, respecto del área de **72,50 m²**, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, inscrito, en la partida registral N° 01172496 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, anotado con CUS N° 147920 (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-VIVIENDA¹ (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° 140-2020/S-31000, presentado el 09 de noviembre de 2020 [S.I. N° 19066-2020 (foja 1 y 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa – SEDAPAR S.A. (en adelante, “SEDAPAR”), representado por su Gerente de Administración, Abog. Edward Chávez Llerena, solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al 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, con la finalidad de ser destinado para la Cámara de Bombeo de Aguas Residuales denominada CBAR-3, correspondiente al proyecto “Mejoramiento de la Infraestructura de la Cámara de Bombeo de Aguas Residuales CBAR-3 en el distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de AREQUIPA” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico legal, informe técnico legal, Informe de inspección técnica y expediente fotográfico a color del predio (fojas 03 al 17); **b)** memoria descriptiva, plano de ubicación y perimétrico (fojas 18 al 20); **c)** certificado de búsqueda catastral (fojas 21 y 22); **d)** copia informativa de la partida registral N°

01172496 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa (fojas 23 al 33); y, **e)** título archivado (fojas 34 al 50).

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, 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, publicado el 26 de julio de 2021 (en adelante, “Directiva N° 001-2021/SBN”), que en su única disposición complementaria transitoria dispone que los procedimientos de transferencia de propiedad iniciados antes de su entrada en vigencia que se encuentren en trámite - como el presente caso- se ajustan a lo dispuesto por ésta en el estado en que se encuentren; correspondiendo, en consecuencia, adecuar el presente procedimiento a la directiva vigente.

5. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada; y, según el numeral 6.2.2 de la citada Directiva el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma 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.

6. 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.

7. Que, mediante el Oficio N° 03272-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2020 (fojas 58 al 61), 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° 01172496 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”.

8. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAR”, mediante el Informe Preliminar N° 01241-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2020 (fojas 63 al 68) e Informe Preliminar N° 01428-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de octubre de 2021 (fojas 69 y 70) se determinó, respecto de “el predio” entre otros lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en la Mz. E Lote s/n del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor de la Cooperativa de Vivienda Villa Eléctrica Ltda. N° 228 en la partida registral n.º 01172496 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; **ii)** es requerido para la Cámara de Bombeo de Aguas Residuales denominada CBAR-3, correspondiente al proyecto “Mejoramiento de la Infraestructura de la Cámara de Bombeo de Aguas Residuales CBAR-3 en el distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de AREQUIPA”; **iii)** tiene zonificación Tipo Zona Comercial (ZC), se encuentra en posesión de “SEDAPAR” y ocupado por la infraestructura de la cámara de Bombeo CBAR-3, que tiene cerco inconcluso de material noble; **iv)** en el artículo 4° de la Resolución n° 372-81-VC-6610 de fecha 12.06.1981 obrante en el Título Archivado 1340-E99883 de la Partida n° 01172496 de la Oficina Registral de Arequipa, se verifica que en el Cuadro de Áreas de la Habilitación Urbana progresiva con fines de vivienda R-3 de la Cooperativa de Vivienda “Villa Eléctrica”

Ltda. – N° 228, entre los aportes, se encuentra un área para la Planta de Bombeo de 72,50 m²; al respecto, de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones, aprobado con Decreto Supremo N° 063-70-VI¹, vigente a la fecha de la recepción de obras de la Habilitación Urbana Progresiva de la Cooperativa de Vivienda “Villa Eléctrica” Ltda. – N° 228, los terrenos cedidos para recreación pública y para servicios Públicos Complementarios eran considerados como bienes de uso público y consiguientemente inalienables e imprescriptibles; **v)** no se advierten procesos judiciales, ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con comunidades campesinas, concesiones mineras, reservas naturales o comunidades nativas, **vi)** respecto al área remanente, se acoge a lo dispuesto en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, corresponde precisar que si bien la titularidad de “el predio” se encuentra a favor de Cooperativa de Vivienda Villa Eléctrica Ltda. – N° 228, se ha determinado que de acuerdo al cuadro de Áreas de la Habilitación Urbana, figura entre los aportes, el área para Planta de Bombeo de 72,50 m² aprobada con Resolución n° 372-81-VC-6610 de fecha 12.06.1981, siendo considerado un bien de dominio público de titularidad del Estado conforme al Reglamento de Construcciones aplicable en la época de la mencionada habilitación, aprobado con Decreto Supremo N° 063-70-VI que rigió desde el 01 de marzo de 1971, ; asimismo, teniendo en cuenta lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192” concordado con los numerales 5.7 y 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, se colige 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, otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, como en el caso de autos; razón por la cual, corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento.

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.° 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 6.2.5 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” establece que esta Subdirección, cuando lo considere conveniente, podrá aprobar la independización, rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, y la transferencia de propiedad del predio o inmueble estatal de forma conjunta en una sola resolución.

13. 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.

14. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAR”, requerido para la Cámara de Bombeo de Aguas Residuales, denominada CBAR-3, correspondiente al proyecto “Mejoramiento de la Infraestructura de la Cámara de Bombeo de Aguas Residuales CBAR-3 en el distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de AREQUIPA”; debiendo tener “SEDAPAR” en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”.

15. Que, de la revisión de los documentos técnicos presentados por “SEDAPAR” y teniendo en cuenta que “el predio” se encuentra formando parte de un predio de mayor extensión, resulta necesario independizar previamente el área 72,50 m² de la partida registral N° 01172496 del registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa – Zona Registral N° XII – Sede 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° 1192".

17. 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.

18. Que, para los efectos de la calificación registral y en cumplimiento de lo previsto por el numeral 4.2.2 del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la SUNARP y la SBN, forman parte de la presente resolución y por tanto de la misma firma digital, la documentación técnica brindada por "SEDAPAR" y que sustenta la presente resolución, lo que podrá ser verificado a través de la dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>.

De conformidad con lo establecido en el "TUO del Decreto Legislativo N° 1192", Decreto Legislativo 1280, "TUO de la Ley N° 27444", "TUO de la Ley N° 29151", "el Reglamento", "Directiva N° 001-2021/SBN", Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución 041-2021/SBN-GG y Informe Técnico Legal N° 1302-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN, de un área de **72,50 m²**, ubicado en el distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral N° 01172496 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, anotado con CUS N° 147920, 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 TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO n.° 1192, del área descrita en el artículo 1° a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR S.A.**, con la finalidad que sea destinado para la Cámara de Bombeo de Aguas Residuales denominada CBAR-3, correspondiente al proyecto "Mejoramiento de la Infraestructura de la Cámara de Bombeo de Aguas Residuales CBAR-3 en el distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de AREQUIPA".

Artículo 3°.- La Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 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 de Desarrollo Inmobiliario

¹ Decreto Supremo N° 063-70-VI que rigió desde el 01 de marzo de 1971, se verifica que en el punto II-VI-3.5 APOORTE del Capítulo VI: Habilitaciones para Uso de Vivienda (Urbanizaciones), señala lo siguiente:

"Todas las habilitaciones para uso vivienda de tipo convencional deben efectuar aportes en áreas de terreno para los siguientes fines específicos

a) Para recreación pública.
b) Para Servicios Públicos complementarios; y
c) Para parques zonales"

Asimismo, en el punto II-VI-3.10, señala lo siguiente: "Los terrenos cedidos para recreación pública y para Servicios Públicos Complementarios serán considerados como bienes de uso público y consiguientemente, de conformidad con el Artículo 823 del Código Civil, serán inalienables e imprescriptibles".

MEMORIA DESCRIPTIVA

TRAMITE: TRANSFERENCIA

SOLICITANTE: SEDAPAR

DENOMINACION: "CBAR 3"

1. GENERALIDADES

La presente está referida al levantamiento perimétrico y planimétrico de un predio en posesión y con infraestructura de la empresa SEDAPAR, para iniciar proceso de saneamiento físico legal mediante D.L 1192 y normas complementarias.

2. UBICACIÓN.

El predio denominado "CBAR-3" se encuentra ubicado en el sector "Urb. Villa Electrica Mz. E lote s/n" distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia de Arequipa y región Arequipa.

DATUM VERTICAL: Nivel medio del mar Proyección Transversal Mercator.

DATO HORIZONTAL: Dato Provisional para América del Sur

PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSE MERCATOR, zona 19 S esferoide internacional (Sistema PSAD - 56)

UBIGEO: 040129

3. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS (AREA SOLICITADA)

Por el Frente: Colinda con pasaje S/N en el Tramo D-A, en línea recta de un tramo de:

| VERTICE | LADO | DIST. | ANGULO | ESTE | NORTE |
|---------|-------|-------|------------|-------------|--------------|
| D | D - A | 8.19 | 106°34'45" | 229305.0443 | 8182260.5405 |

Por la Derecha: Colinda con, terrenos de Gutiérrez Rojas Obdulia. (Lote 7 Mz. D) en el tramo C-D, en línea recta de un tramo de:

| VERTICE | LADO | DIST. | ANGULO | ESTE | NORTE |
|---------|-------|-------|-----------|-------------|--------------|
| C | C - D | 8.10 | 72°13'50" | 229309.6600 | 8182253.8867 |

Por Izquierda: Colinda con, terrenos de SEAL S.A. (Lote S/N Mz. E) en el tramo A-B, en línea recta de un tramo de:

| VERTICE | LADO | DIST. | ANGULO | ESTE | NORTE |
|---------|-------|-------|-----------|-------------|--------------|
| A | A - B | 7.54 | 92°10'36" | 229310.1627 | 8182266.9357 |

Por el Fondo: Colinda Con terrenos de la municipalidad de JLByR (Lote 9 Mz. E) en el tramo B-C, en línea recta de un tramo de:

| VERTICE | LADO | DIST. | ANGULO | ESTE | NORTE |
|---------|-------|-------|----------|-------------|--------------|
| B | B - C | 10.79 | 89°0'49" | 229316.2262 | 8182262.4497 |

AREA Y PERIMETRO:

El terreno es de forma irregular, tiene un área y perímetro de:

ÁREA : 72.50 m2.

0.0072 ha

PERÍMETRO: 34.62 ml.


EDUARDO Y. VILLENAGUTIÉRREZ
INGENIERO AGRÓNOMO - CIP. 65177
VERIFICADOR CATASTRAL
CODIGO: 001495VCP2RXII

4. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS (AREA REMANENTE)

Debido a la imposibilidad de determinar con exactitud el área del polígono remanente, puesto que el área es una partida matriz antigua y no posee grilla ni cuadro de coordenadas, nos acogemos a la cuarta disposición complementaria del reglamento de inscripción del registro de predios

5. TOPOGRAFIA:

DATUM GEODESICO: PSAD 56 ZONA: 19

6. USO ACTUAL:

El predio es un terreno que en la actualidad está en posesión de SEDAPAR, y en el cual existe una cámara de bombeo de aguas servidas.

7. CUADRO DE AREAS

| | |
|----------------------------|--------------|
| AREA MATRIZ | 73 668.00 m2 |
| AREA AFECTADA (solicitada) | 72.50 m2 |
| AREA REMANENTE | 735 95.5 m2 |

8. CUADRO DE DATOS TECNICOS

| DESCRIPCIÓN | CBAR-3 |
|----------------------|---|
| PROPIETARIO | COP. VIV. VILLA ELECTRICA POSESIONARIO SEDAPAR |
| ÁREA | 0.0072 Ha. = 72.50 m2 |
| PERÍMETRO | 34.62 ml. |
| CONDICION DEL PREDIO | URBANO |
| USO | PLANTA DE BOMBEO |

Arequipa, octubre 2020.


EDWARD Y. VILLENA GUTIERREZ
INGENIERO AGRONOMO - CIP. 65177
VERIFICADOR CATASTRAL
CÓDIGO: 001495VCPZR XII

