



RESOLUCIÓN N° 0337-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 13 de abril del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 162-2022/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento sobre **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192, a favor del **Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa – SEDAPAR** representado por su Gerente de Administración, Edwar Chávez Llerena (en adelante “el administrado”), respecto de un área de 129,01 m², ubicada en el distrito de Cotahuasi, provincia de La Unión y departamento de Arequipa (en adelante “el predio”), para ser destinado al proyecto de infraestructura denominado: “Mejoramiento de la Infraestructura del Reservorio – Lumayoc en el distrito de Cotahuasi, provincia de La Unión, 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 lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151¹ (en adelante “la Ley”) y su Reglamento² (en adelante “el Reglamento”);

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 “ROF de la SBN”), 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 del “ROF de la SBN”;

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

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA

² Aprobado con Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

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

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 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 Decreto Supremo de la 1192”); aunado a ello, la Directiva denominada: “ Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192”¹¹ (en adelante “la Directiva”), constituyen la normativa especial aplicable al presente procedimiento administrativo;

4. 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;

5. Que, asimismo 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;

Respecto de la primera inscripción de dominio de “el predio”

6. Que, mediante Oficio n.º 33063-2021-MTC/20.11 (S.I. n.º 30655-2021) presentado el 26 noviembre de 2021 (folio 1), “el administrado” solicitó la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor de Provias Nacional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC, sustentando su pedido en la normativa especial descrita en el tercer, cuarto y quinto considerando de la presente resolución y adjuntando el Plan de saneamiento físico legal y anexos (folios 2 al 21);

7. Que, en ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la **calificación atenuada**¹² de la solicitud presentada por “el administrado”, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 5.4.3 de “la Directiva”¹³; emitiéndose el Informe Preliminar n.º 00395-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 8

4 Aprobada por Ley n.º 30025, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de mayo de 2013.

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 015-2020-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de octubre de 2020.

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

11 Directiva 001-2021/SBN, aprobado por Resolución n.º 0060-2021/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de julio de 2021

12 Ello se desprende de la naturaleza del presente procedimiento administrativo y del carácter de declaración jurada de la información presentada por la entidad a cargo del proyecto.

13 Numeral 5.4.3) de la “Directiva n.º 001-2021/SBN”, El Plan de saneamiento físico y legal del predio o inmueble estatal, materia de solicitud el cual es presentado preferentemente conforme al modelo del Anexo N° 2.

Dicho Plan debe cumplir los requerimientos siguientes:

- Ser visado por los profesionales (abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo) designados por el titular del proyecto.
- Indicar el número de la partida registral del predio o inmueble estatal en caso de encontrarse inscrito, e identificar el área total solicitada, el área afectada de cada predio o inmueble estatal con el proyecto, y su relación con el área total del proyecto de obra de infraestructura.
- Contener el Informe Técnico Legal que comprende como mínimo el diagnóstico técnico legal del predio o inmueble estatal solicitado, en el cual se precisa el área, ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, entre otros.
En dicho Informe Técnico Legal se identifica además las cargas que afecten al predio o inmueble estatal, tales como: procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derechos de superficie, gravámenes, actos de administración a favor de particulares, ocupaciones, superposiciones gráficas, duplicidades de partidas, reservas naturales, afectaciones en uso, entre otros. En este rubro se debe precisar la anotación preventiva u otro acto efectuado a nivel registral para asegurar la ejecución del proyecto, de ser el caso.

de febrero de 2022 y anexos (folios 23 al 27), a través del cual se verificó que “el administrado” cumplió con presentar los requisitos acorde al marco normativo;

8. Que, “el administrado” adjuntó el Certificado de Búsqueda Catastral del 18 de enero de 2022 (folios 12 y 13), sustentado en el Informe Técnico n.º 000519-2022-Z.R.NºXII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT del 18 de enero de 2022 (folios 14 y 15), el cual señala que el polígono en consulta recae en una zona donde no se han detectado predios inscritos; asimismo, menciona que “el predio” se encuentra dentro de la “Reserva Paisajística de Cotahuasi” inscrita en la partida n.º 12036013 del Registro de Áreas Naturales Protegidas;

9. Que, es importante precisar que, de la revisión del Plan de saneamiento físico legal de “el predio” (folios 3 al 8), se advierte que “el administrado” declaró que “el predio” se encuentra sin inscripción registral. Asimismo, del Informe de inspección técnica y fotografías (folios 9 al 11), se tiene que “el predio” a la fecha de la inspección se encontraba ocupado por “el administrado” y presenta superposición con la Reserva Paisajística de Cotahuasi;

10. Que, asimismo, respecto de la superposición con la Reserva Paisajística de Cotahuasi, cabe precisar que el mismo correspondería a un bien de dominio público, de acuerdo a lo regulado en el artículo 4º en concordancia con el artículo 22º de la Ley 26834¹⁴, Ley de Áreas Naturales Protegidas;

11. Que, en ese sentido, dada la naturaleza de “el predio” como bien de dominio público, para la ejecución del proyecto, “el administrado” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley n.º 26834, el cual establece lo siguiente “(...) *La administración del Área Natural Protegida promoverá la suscripción de acuerdos con los titulares de derechos en las áreas, para asegurar que el ejercicio de sus derechos sea compatible con los objetivos del área*”;

12. Que, asimismo, “el administrado” debe tener en cuenta lo dispuesto en el art. n.º 5.15 de “la Directiva”, donde se señala que: “La resolución que dispone la primera inscripción de dominio, la transferencia de propiedad, o el otorgamiento de otros derechos reales, indica que el derecho otorgado mediante aquella no brinda autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener el titular del proyecto de la obra de infraestructura ante otras entidades conforme a la normatividad vigente. Corresponde al beneficiario del derecho otorgado cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que vaya a ejecutar sobre el predio o inmueble estatal;

En el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud se ubique en zona ribereña al mar, el solicitante precisará y sustentará en el citado informe si se ubica o no en zona de dominio restringido, de acuerdo a la LAM aprobada por DICAPI o referencial, conforme al Anexo N° 2.

d) Contener como sustento, los documentos siguientes:

- i) Títulos archivados, en el caso que el predio o inmueble estatal se encuentre inscrito
- ii) Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la SUNARP, respecto al área solicitada, con una antigüedad no mayor a seis (6) meses, en los casos siguientes:
 - Predios e inmuebles estatales no inscritos en el Registro de Predios; o
 - Predios e inmuebles estatales que formen parte de áreas de gran extensión inscritas en el Registro de Predios que involucren más de una partida registral o cuando en la partida registral existan diversas anotaciones de independización y/o anotaciones de cierre parcial por duplicidad registral.

En el caso que el Certificado de Búsqueda Catastral establezca un área mayor a la solicitada, se adjunta la documentación que dio mérito a la emisión del indicado Certificado y un plano diagnóstico que evidencie que el área solicitada se encuentra dentro del área materia del Certificado de Búsqueda Catastral, suscrito por ingeniero, arquitecto o geógrafo.

- iii) Informe de la inspección técnica realizada, presentado conforme al modelo del Anexo N° 3. Dicho informe contiene como mínimo la fecha de inspección con una antigüedad no mayor a un (1) año, la descripción de lo observado durante la inspección, incluyendo la naturaleza del predio o inmueble estatal, ocupaciones, posesiones, la verificación de la ruptura o no de la continuidad geográfica en aplicación de la Ley N° 26856, de ser el caso, y otros aspectos verificados que refuercen el diagnóstico técnico legal.
- iv) Plano perimétrico y de ubicación del predio o inmueble estatal en coordenadas UTM en sistema WGS 84, a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, suscrito por verificador catastral.
- v) Memoria descriptiva del predio o inmueble estatal, con la indicación del área, linderos, medidas perimétricas y zonificación, suscrito por verificador catastral.
- vi) Cuando se requiera una independización, los documentos indicados en los incisos iv) y v) del presente literal también se presentan respecto del área remanente, salvo que la indicada área no se pueda determinar.
- vii) Fotografía del predio o inmueble estatal, con una antigüedad no mayor a un (1) año.

La solicitud puede ser formulada a través de la Mesa de Partes Virtual o la Mesa de Partes física. En el caso que la solicitud sea presentada a través de la Mesa de Partes física, el solicitante remite un CD con el Plano perimétrico y de ubicación y la Memoria descriptiva, debidamente firmados, y dos (2) juegos físicos de dichos documentos; asimismo, remite en el CD los planos de diagnóstico, cuando formen parte de la documentación sustentatoria. El solicitante remite los archivos digitales en formato shapefile de ESRI y la información gráfica digital correspondiente. En el caso que para la elaboración del plan de saneamiento físico y legal se requiera información o documentación que no sea accesible al titular del proyecto, éste puede requerirla a la entidad pública afectada con dicho proyecto, la cual deberá ser entregada bajo responsabilidad, conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA.

¹⁴ Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 4 de julio de 1997

13. Que, por otro lado, el tercer párrafo del artículo 3° de “el Decreto Supremo”, concordante con el numeral 5.6) 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 6.2.2) 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;

14. Que, el artículo 5 de “el Decreto Supremo de la 1192”, 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 por el numeral 6.1.1) de “la Directiva”;

15. Que, esta Superintendencia tomará como válida la documentación y declaración presentada en estricto cumplimiento del marco normativo antes señalado y lo sustentado en la documentación presentada por “el administrado”, dado que acorde a lo detallado en el considerando décimo tercero de la presente Resolución, el titular del proyecto asume entera responsabilidad por lo declarado en el Plan de Saneamiento Físico - Legal y la solicitud presentada; y, en consecuencia, se procederá con la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor de “el administrado”, a fin de ser destinado al proyecto: “Mejoramiento de la Infraestructura del Reservorio – Lumayoc en el distrito de Cotahuasi, provincia de La Unión, departamento de Arequipa”; tal y como se señala en la Memoria Descriptiva (folio 16) y el Plano Perimétrico - Ubicación (folio 17) suscritos y autorizados por el verificador catastral Edwar Villena Gutierrez;

16. 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, los documentos técnicos descritos en el considerando que antecede, lo que podrá ser verificado a través de la dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, el “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO del DL n.° 1192”, “el Decreto Supremo”, “la Directiva”, la Resolución nro. 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.° 0404-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de abril de 2022 (folios 30 al 32);

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO n.° 1192, a favor de **Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa – SEDAPAR**, respecto de un terreno rural de 129,01 m², ubicado en el distrito de Cotahuasi, provincia de La Unión y departamento de Arequipa, ser destinado al proyecto denominado: “Mejoramiento de la Infraestructura del Reservorio – Lumayoc en el distrito de Cotahuasi, provincia de La Unión, departamento de Arequipa”, conforme al plano perimétrico y memoria descriptiva que sustentan la presente resolución.

SEGUNDO: REMITIR la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta, a la Zona Registral n.° XII – Oficina Registral de Castilla Aplao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

TERCERO: Disponer la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial El Peruano y en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su publicación.

Regístrese, notifíquese y publíquese. –

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

MEMORIA DESCRIPTIVA M-1

TRAMITE: PRIMERA INSCRIPCION DE DOMINIO

SOLICITANTE: SEDAPAR

DENOMINACIÓN: "RESERVORIO - LUMAYOC"

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 leyes especiales.

2. UBICACIÓN:

El predio denominado "Reservorio LUMAYOC" se encuentra ubicado en el sector "Lumayoc" distrito de Cotahuasi, provincia de La Unión 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 18 S esferoide internacional (Sistema PSAD - 56)

UBIGEO: 040801

3. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

Por el Nor - oeste: Colinda con la U.C. 00110 propiedad de Juan de Dios Rojas Mendiguri, en el Tramo A-B, en línea recta de un tramo de:

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
A	A - B	14.00	90°26'40"	727268.2169	8317050.4295

Por el Nor - este: Colinda con la U.C. 00110 propiedad de Juan de Dios Rojas Mendiguri, en el Tramo B-C, en línea recta de un tramo de:

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
B	B - C	8.82	91°33'2"	727278.2108	8317060.2375

Por el Sur - este: Colinda con la U.C. 00110 propiedad de Juan de Dios Rojas Mendiguri, en el Tramo C-D, en línea recta de un tramo de:

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
C	C - D	14.33	90°45'22"	727284.5601	8317054.1087

Por el Sur - oeste: Colinda con la U.C. 00117 propiedad de Luis Concha Angulo, en el Tramo, D - A en línea recta de un tramo de:

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
D	D - A	9.40	87°14'56"	727274.7476	8317043.6709

3.1 CUADRO DE COORDENADAS WGS 84:

CUADRO DE COORDENADAS WGS 84 :

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
A	A - B	14.00	90°26'40"	727040.1385	8316687.4156
B	B - C	8.82	91°33'2"	727050.1324	8316697.2236
C	C - D	14.33	90°45'22"	727056.4817	8316691.0949
D	D - A	9.40	87°14'56"	727046.6692	8316680.6570


EDWARD Y. VILLENAS GUTIERREZ
INGENIERO AGRONOMO - CIP: 65177
VERIFICADOR CATASTRAL
CODIGO: 001495VCPZRXXII

3.2 AREA Y PERIMETRO:

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

ÁREA : 129.01 m².
0.0129 ha
PERÍMETRO: 46.55 ml.

4. TOPOGRAFIA:

DATUM GEODESICO: PSAD 56 ZONA: 18 S

5. USO ACTUAL:

El predio es un terreno que en la actualidad está en posesión de SEDAPAR, y en el cual funciona un reservorio de techo plano.

6. REPROYECCION:

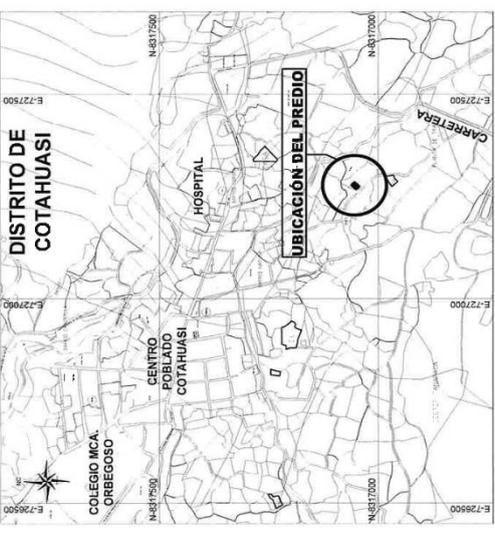
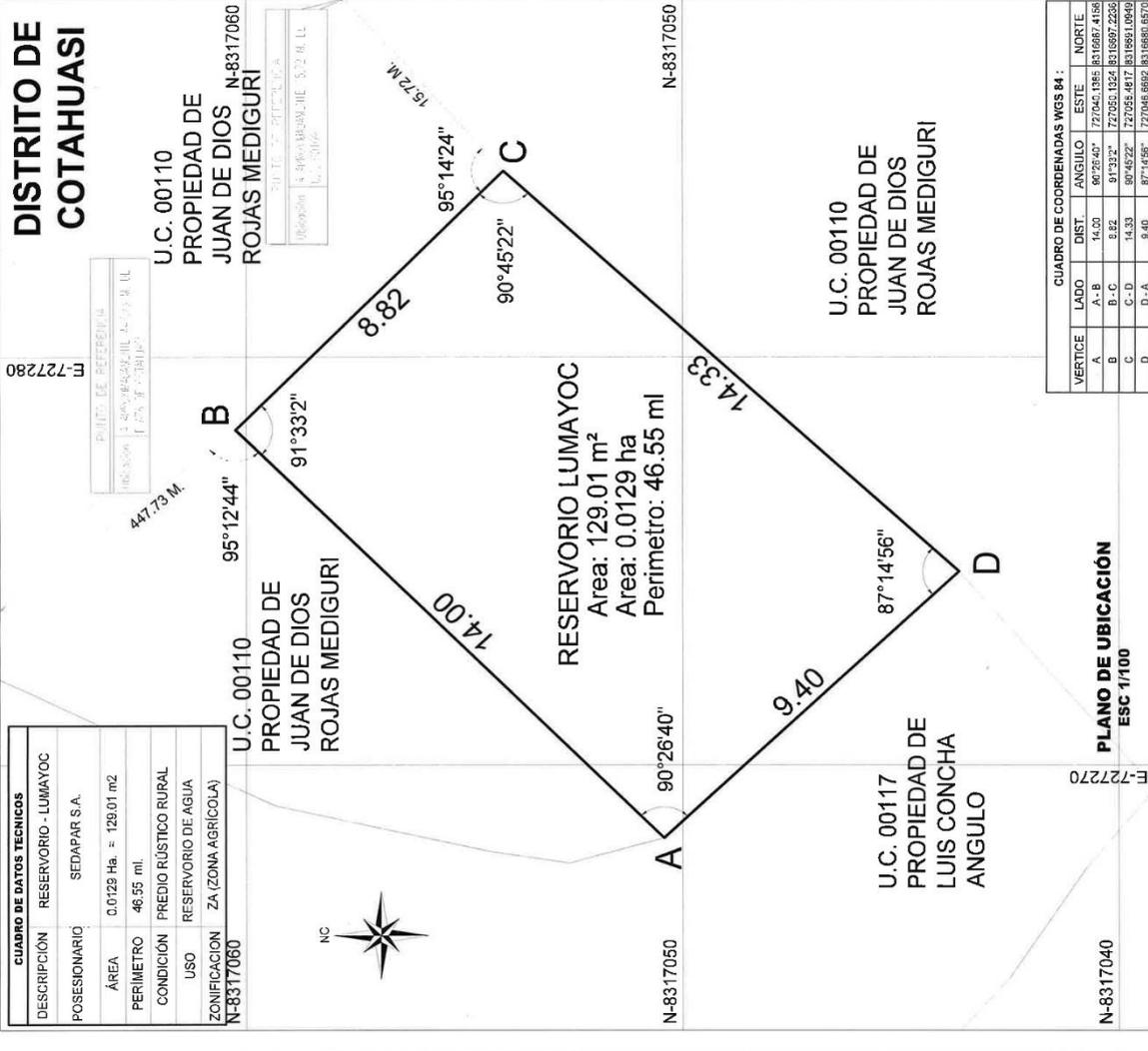
La Re proyección de coordenadas se hizo con el software Arc Map.

7. CUADRO DE DATOS TECNICOS:

CUADRO DE DATOS TECNICOS	
DESCRIPCIÓN	RESERVORIO - LUMAYOC
POSESIONARIO	SEDAPAR S.A.
ÁREA	0.0129 Ha. = 129.01 m ²
PERÍMETRO	46.55 ml.
CONDICIÓN	PREDIO RÚSTICO RURAL
USO	RESERVORIO DE AGUA
ZONIFICACION	ZA (ZONA AGRÍCOLA)


.....
EDWARD Y. VILLENA GUTIERREZ
INGENIERO AGRONOMO - CIP. 65177
(VERIFICADOR CATASTRAL
CODIGO: 001495VCPZRXII

Arequipa, enero 2022



PLANO DE LOCALIZACIÓN ESC 1/10 000
 PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSE MERCATOR. DATUM VERTICAL: NIVEL MEDIO DEL MAR
 DATUM GEODÉSICO: PSAD 56 (ZONA 18 S)

CUADRO DE COORDENADAS PSAD 56:

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
A	A - B	14.00	90°26'40"	727268.2169	8317050.4295
B	B - C	8.82	91°33'2"	727278.2108	8317060.2375
C	C - D	14.33	90°45'22"	727284.5601	8317054.1087
D	D - A	9.40	87°14'56"	727274.7478	8317043.6709

EDUARDO Y. VILLERON GONZALEZ
 INGENIERO AGONOMO - CIP: 88177
 VERIFICADOR CATASTRAL
 CÓDIGO: 001498VCPZEXII

Sedapar

EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTILLADO DE AREQUIPA

PLANO DE UBICACION Y PERIMETRICO

DENOMINACIÓN: RESERVORIO - LUMAYOC
 DISTRITO: COTAHUASI
 PROVINCIA: LA UNION
 DEPARTAMENTO: AREQUIPA
 SECTOR: LUMAYOC
 ESCALA: INDICADAS
 FECHA: ENERO 2022

PLANO: P1
 PLANO DE 1 DE 1