



RESOLUCIÓN N° 0573-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 1463-2021/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento sobre la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192, a favor de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR S.A.** representado por su apoderado Edwar Miguel Chávez Llerena (en adelante “el administrado”), respecto de un área de 2 232,72 m², ubicada en el distrito de Huanuhuanu, provincia Caravelí y departamento de Arequipa (en adelante “el predio”), con la finalidad de ser destinada al proyecto: “Mejoramiento de la infraestructura del pozo tubular San Andrés 1 en el distrito de Huanuhuanu, provincia Caravelí, 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.° 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 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

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

2 Aprobado con Decreto Supremo n.° 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.

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

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, Decreto Supremo que reglamenta 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 "Decreto Supremo de la 1192"); aunado a ello, la Directiva n.º 001-2021/SBN 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, 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;

5. 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** el cual ostenta la calidad de declaración jurada y es elaborado por el titular del proyecto, bajo responsabilidad;

Respecto de la primera inscripción de dominio de "el predio"

6. Que, mediante Oficio n.º 175-2021/S-31000 (S.I. n.º 27901-2021) presentado el 27 de octubre de 2021 (folio 01), "el administrado" solicitó la primera inscripción de dominio respecto de "el predio", sustentando su pedido en la normativa especial descrita en el tercer, cuarto y quinto considerando de la presente resolución y adjuntando el Informe de Inspección Técnica de "el predio" (folios 09 al 11);

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 03385-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26

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 Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 23 de septiembre de 2013.

11 Aprobada 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:

- a) Ser visado por los profesionales (abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo) designados por el titular del proyecto.
- b) 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.
- c) 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.
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 DICALPI 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

de noviembre de 2021 (folios 22 al 25), a través del cual se advirtió entre otros, que: **i)** se advierte que en el Informe de Inspección Técnica no se indicó el nombre del profesional que realizó el trabajo de campo, el cual debe coincidir con el firmante, en este caso el Arquitecto Oscar Medrano Ochoa, en ese sentido, le solicitamos se sirva presentar dicho documento indicando el nombre del profesional correspondiente.; **ii)** revisada la Memoria Descriptiva se verificó que no se indicó la Zonificación de “el predio”; en ese sentido, le solicitamos se sirva presentar la Memoria Descriptiva, consignando la zonificación correspondiente, conforme lo establece “la Directiva”; **iii)** se verificó que las fotografías presentadas, no cuentan con la fecha en la que fueron tomadas; en ese sentido le solicitamos se sirva presentar las fotografías de “el predio” debidamente fechadas, cuya antigüedad sea no mayor a un año, conforme a lo establecido en “la Directiva”; y, **iv)** se advierte que en el numeral 4.1.2 del Plan de Saneamiento Físico y Legal, en el ítem a.3, se precisa que según la partida registral el predio corresponde a un equipamiento urbano; sin embargo, de acuerdo a lo señalado en su Plan de Saneamiento el predio no se encuentra inscrito, en ese sentido, le solicitamos se sirva aclarar este punto y corregir la información consignada en el Plan de Saneamiento antes indicado;

8. Que, las observaciones descritas en el informe preliminar referido en el considerando precedente, fueron puestas en conocimiento de “el administrado” a través del Oficio n.º 00196-2022/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 19 de enero de 2022 (folios 26 y 27), a fin de que subsane las observaciones advertidas y adecue su pedido al marco legal vigente en el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud;

9. Que, mediante Oficio n.º 022-2022/S-31000 (S.I. n.º 01805-2022) presentado el 26 de enero de 2022 (folio 28), “el administrado” subsanó las observaciones comunicadas mediante el documento señalado en el considerando precedente, para lo cual remitió, entre otros, los siguientes documentos: i) Plan de Saneamiento Físico y Legal conteniendo el Informe Técnico Legal de “el predio” debidamente visado por los profesionales técnico y legal designados por el titular del proyecto, ii) Informe de Inspección Técnica, iii) Panel Fotográfico y iv) Plano Perimétrico – Ubicación y Memoria Descriptiva respecto de “el predio” (folios 29 al 39);

10. Que, asimismo, con la finalidad de verificar si subsanaron las referidas observaciones, se realizó una nueva evaluación técnica, producto de la cual, se emitió el Informe Preliminar n.º 00561-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de febrero de 2022 (folio 42), a través del cual se verificó que “el administrado” subsanó y aclaró las observaciones advertidas;

11. Que, es importante precisar que, de la revisión del Plan de Saneamiento Físico y Legal de “el predio” (folios 29 al 37), se advierte que “el administrado” declaró que “el predio” se encuentra en posesión por parte de “el administrado”, presenta una edificación conformada por una cámara de bombeo y pozo, cuenta con la existencia de la concesión minera denominada Mina Melchorita II (Código n.º 010279819), fuera de eso no cuenta con cargas y gravámenes; por otro lado, en relación al Informe de inspección técnica (folios 35 y 36); “el administrado” indicó que la inspección fue realizada el 5 de mayo de 2021, verificándose que “el predio” es eriazó, con una pendiente menor a 5% variable, que el suelo es de tipo arenoso arcilloso; asimismo, indicó que “el predio” no tiene antecedentes

- 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 refuerzan 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.

registrales, lo cual se condice con el Certificado de Búsqueda Catastral del 28 de junio de 2021 (folios 12 al 14), elaborado en base al Informe Técnico n.º 006088-2021 -Z.R.ºXII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT del 25 de junio de 2021, mediante el cual la Oficina Registral de Arequipa informó que “el predio” se ubica sobre zona donde no se han identificado antecedentes registrales;

12. Que, en ese sentido, se debe tener en cuenta lo señalado en el tercer párrafo del artículo 3º del “Decreto Supremo de la 1192”, 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;

13. Que, el artículo 5 del “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”;

14. Que, en atención a lo expuesto, esta Superintendencia tomará como válida la documentación y declaración presentada por “el administrado”, en estricto cumplimiento del marco normativo antes señalado, dado que acorde a lo detallado en el considerando décimo cuarto 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”, con la finalidad de ser destinada al proyecto: “Mejoramiento de la infraestructura del pozo tubular San Andrés 1 en el distrito de Huanuhuanu, provincia Caravelí, departamento de Arequipa”, conforme se señala en el Plan de Saneamiento Físico Legal (folios 29 al 37) y en los documentos técnicos como el Plano Perimétrico - Ubicación (folio 38), y Memoria Descriptiva (folios 39) suscritos y autorizados por el verificador catastral Ing. Edward Y. Villena Gutiérrez;

15. 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>;

16. Que, los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto administrativo, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 77 de “el Reglamento”;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO del DL n.º 1192”, el “Decreto Supremo de la 1192”, “la Directiva”, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0696-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de junio de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192 del terreno eriazado con un área de 2 232,72 m², ubicado en el distrito de Huanuhuanu, provincia Caravelí y departamento de Arequipa, a favor de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR S.A.** con la finalidad de ser destinada al proyecto: “Mejoramiento de la infraestructura del pozo tubular San Andrés 1 en el distrito de Huanuhuanu, provincia Caravelí, departamento de Arequipa”.

SEGUNDO: REMITIR la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta, a la Zona

Registral n.º XII – Sede Arequipa, 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, comuníquese y publíquese. -

Visado por:

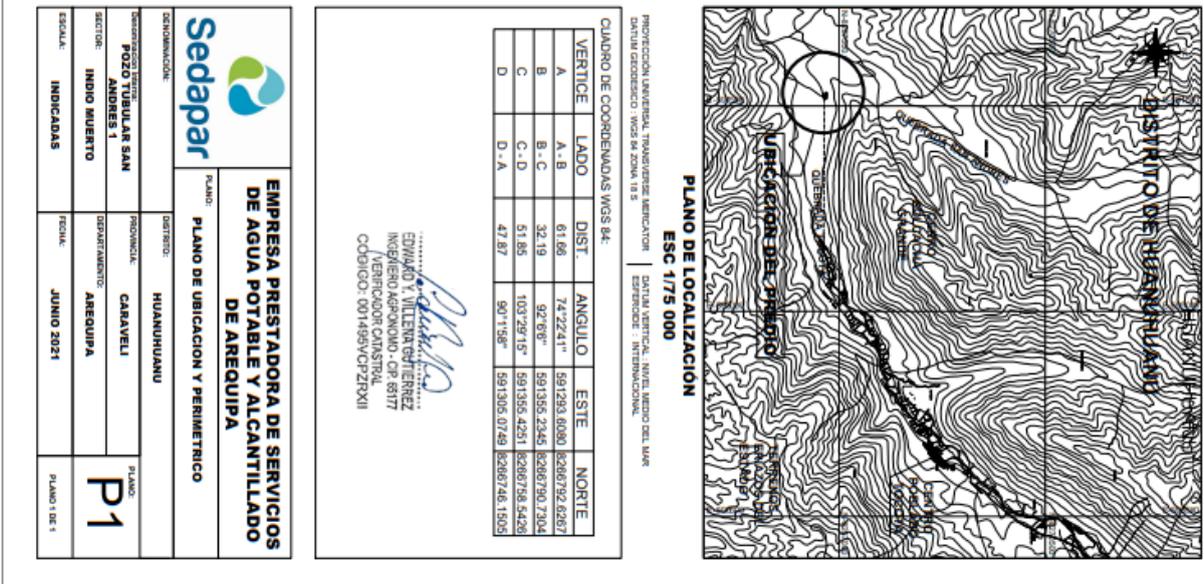
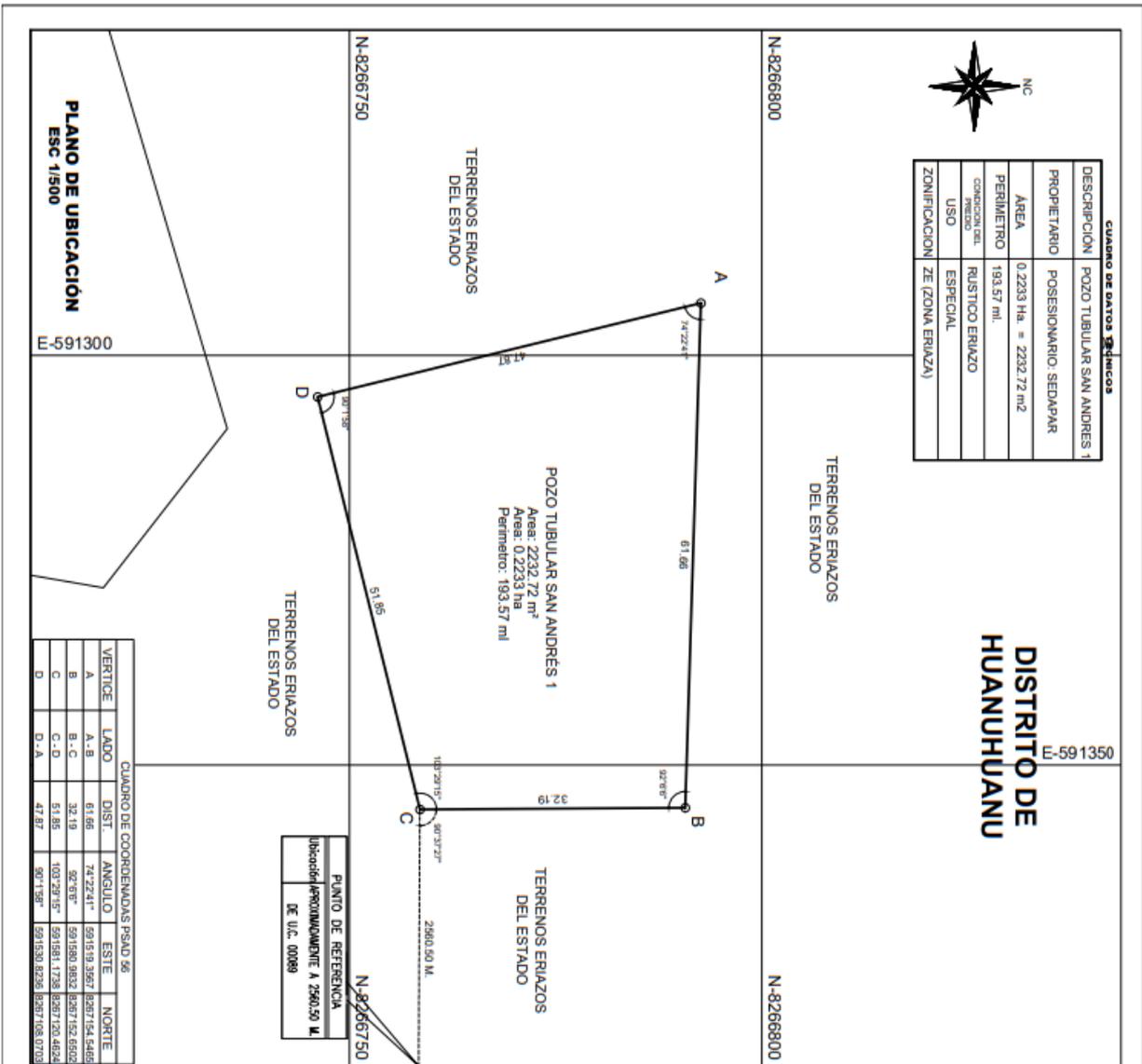
Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal



5. USO ACTUAL:

El predio es un terreno que en la actualidad está en posesión de SEDAPAR, y donde funciona una cámara de bombeo de agua

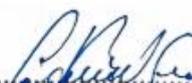
6. CUADRO DE DATOS TECNICOS

DESCRIPCIÓN	POZO TUBULAR SAN ANDRES 1
PROPIETARIO	POSESIONARIO: SEDAPAR
ÁREA	0.2233 Ha. = 2232.72 m2
PERÍMETRO	193.57 ml.
CONDICION DEL PREDIO	RUSTICO ERIAZO
USO	ESPECIAL
ZONIFICACION	ZE (ZONA ERIAZA)

7. REPROYECCION:

La reproyeccion de coordenadas se hizo con el software Arc Map.

Arequipa, junio de 2021.


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