

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0905-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 6 de octubre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 222-2022/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, solicitado por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA SOCIEDAD ANÓNIMA – SEDAPAR S.A.**, representada por su Gerente de Administración Edwar Chávez Llerena, respecto de un área de **1 511,16 m<sup>2</sup>**, ubicada en el distrito de Nicolás de Piérola, provincia de Camaná y departamento de Arequipa (en adelante “el predio”), con la finalidad de ser destinada al proyecto: Mejoramiento de la Infraestructura del Reservoirio N-1 en el distrito de Nicolás de Piérola, provincia de Camaná, departamento de Arequipa; y,

**CONSIDERANDO:**

**1.** Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, 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 al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

**2.** Que, de conformidad con el 48° y 49° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N° 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022, con el cual se aprueba la Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

**3.** Que, mediante Oficio N° 024-2022/S-31000 (S.I. N° 03442-2022) presentado el 02 de febrero de 2022 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA**

**SOCIEDAD ANÓNIMA – SEDAPAR S.A.** (en adelante “la administrada”), representada por su Gerente de Administración Edwar Chávez Llerena, solicitó la primera inscripción de dominio a favor de SEDAPAR S.A., respecto de “el predio”, en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, con la finalidad de ser destinada al proyecto: “Mejoramiento de la Infraestructura del Reservorio N-1 en el distrito de Nicolás de Piérola, provincia de Camaná, departamento de Arequipa”, declarado de necesidad pública e interés nacional según el numeral 3.1 del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 1280, modificado con el Decreto Legislativo N° 1357. Para cuyo efecto presentó, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Plan de saneamiento físico y legal; **b)** Informe de inspección técnica, **c)** panel fotográfico; **d)** Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 2021-6414700) del 11 de enero de 2022, expedido por la Oficina Registral de Camaná de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa; **e)** plano de ubicación y perimétrico; y, **e)** memoria descriptiva;

4. Que, mediante la Ley N° 30025<sup>[1]</sup> – “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 infraestructura”, derogada parcialmente (a excepción de su Quinta Disposición Complementaria Final) por el 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”<sup>[2]</sup> y sus modificaciones (Decreto Legislativo N° 1210<sup>[3]</sup>, Decreto Legislativo N° 1330<sup>[4]</sup>, Decreto Legislativo N° 1366<sup>[5]</sup>), 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° 1192, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA<sup>[6]</sup> (en adelante “TUO del DL N° 1192”); asimismo, es conveniente precisar que aún se encuentra parcialmente vigente el Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA<sup>[7]</sup> “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 disposiciones”; siendo que las normas antes descritas son aplicables al presente procedimiento administrativo;

5. Que, aunado ello, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 001-2021/SBN, denominada “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<sup>[8]</sup> (en adelante “la Directiva”), habiéndose dispuesto en su Única Disposición Complementaria Transitoria que los procedimientos de primera inscripción de dominio a favor del titular del proyecto, 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;

6. Que, de la normativa especial antes descrita, se advierte que la finalidad de los procedimientos administrativos derivados, concretamente del artículo 41° del “TUO del DL N° 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;

7. Que, en ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la **calificación atenuada**<sup>[9]</sup> de la solicitud presentada por “la administrada”, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 5.4.3 de “la Directiva”<sup>[10]</sup>, emitiéndose el Informe

Preliminar N° 00541-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de febrero de 2022, en el que se advirtieron observaciones a la solicitud de “la administrada”, las cuales se trasladaron a la misma, conjuntamente con las observaciones de carácter legal, a través del Oficio N° 01932-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo de 2022 (en adelante “el Oficio”), siendo las siguientes: **i)** se advierte que existe un procedimiento en trámite sobre la misma área solicitada por SEDAPAR S.A., el cual viene siendo evaluado en el Expediente N° 1386-2021/SBNSDAPE con estado “en trámite”. En ese sentido, a fin de proseguir con la evaluación del presente procedimiento, deberá solicitar el desistimiento del procedimiento iniciado en el referido Expediente; **ii)** en el Certificado de Búsqueda Catastral se señala que *“no es posible determinar, si el área materia de consulta se encuentra, totalmente dentro, parcialmente dentro o fuera de los derechos ejercidos por el predio inscrito en la partida 4001514, vistos sus respectivos legajos no se encontró la suficiente documentación técnica para determinar fehacientemente los linderos de dichas propiedades y de las áreas excluidas”*. En ese sentido, sírvase aclarar si de la revisión del título archivado de la referida partida, no es posible determinar la existencia de superposición con “el predio”. Adicionalmente a las observaciones y/o aclaraciones requeridas, se le reiteró que acorde a lo expresamente regulado por “la Directiva”, debía presentar la información digital de la documentación técnica presentada en archivo shape <sup>[11]</sup>, la cual debía ser ingresada a través de la mesa de partes virtual de la SBN o la mesa de partes presencial. Para que subsane y/o aclare las observaciones advertidas y adecúe su pedido al marco legal vigente, **se otorgó 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, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado el 28 de marzo de 2022 en la casilla electrónica <sup>[12]</sup> asignada a “la administrada”, identificado con documento 20100211034, conforme obra en la Constancia de notificación electrónica generada; por lo que, de conformidad con el quinto y sexto párrafos del numeral 20.4 del artículo 20 <sup>[13]</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), se le tiene por bien notificado. Asimismo, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” vencía el 11 de abril de 2022;**

**10.** Que, mediante Oficio N° 075-2022/S-31000 (S.I. N° 11739-2022) presentado el 29 de abril de 2022 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, “la administrada” pretende subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”;

**11.** Que, conforme se puede advertir, la subsanación realizada se hizo fuera del plazo otorgado en “el Oficio”, por lo que cabe tener presente que de acuerdo al principio de informalismo, *“[l]as normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público”* (subnumeral 1.6 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante “TUO de la Ley N° 27444”); es decir, *“[l]a norma no hace referencia a la existencia de un procedimiento sin formas, sino, a que estas puedan ceder en su solidez frente a los intereses de los administrados, siempre y cuando no se cause afectación a los derechos de terceros o, en el peor de los casos, la lesión se dirija al interés público”* <sup>[14]</sup>, sin embargo, existe la imposibilidad de acceder a la protección del citado principio cuando es una norma legal la que determina el cumplimiento estricto de plazos, situación que se colige de lo dispuesto en el numeral 142.2 del artículo 142° del “TUO de la Ley N° 27444” <sup>[15]</sup>;

**12.** Que, en el caso en concreto, el numeral 6.1.5 de “la Directiva” establece que: *“En caso la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDAPE*

otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles sus solicitudes, en los casos que corresponda”, en consecuencia, toda vez que “la administrada” no subsanó las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado, resulta inoficioso pronunciarse respecto al cumplimiento de los requisitos, correspondiendo **declarar inadmisibles las solicitudes presentadas** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

Por lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO del DL N° 1192”, el “TUO de la Ley N° 27444”, “la Directiva”, Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 1056-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de octubre de 2022;

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA SOCIEDAD ANÓNIMA – SEDAPAR S.A.**, representada por su Gerente de Administración Edwar Chávez Llerena, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.- DISPONER** la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

#### **Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**

[1] Publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de mayo de 2013.

[2] El Decreto Legislativo N° 1192 se publicó en el Diario Oficial “El Peruano” el 23 de agosto de 2015.

[3] Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 23 de septiembre de 2015.

[4] Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 6 de enero de 2017.

[5] Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 23 de julio de 2018.

[6] Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 26 de octubre de 2020.

[7] Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 23 de septiembre de 2013.

[8] Publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 26 de julio de 2021.

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

[\[10\]](#) El numeral 5.4.3 de “la Directiva” establece lo siguiente:

**“5.4.3 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 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”.

[\[11\]](#) Ello en caso de que las subsanaciones impliquen modificación de la información técnica y/o el ingreso de archivos digitales faltantes.

[\[12\]](#) El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA “Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento”, define a la “casilla electrónica” de la siguiente manera:

**“4.1 Casilla electrónica:** Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónico de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22 del Decreto Legislativo N° 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

[\[13\]](#) **“Artículo 20. Modalidades de notificación**

(...)

#### 20.4 (...)

*La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.*

*En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25”.*

[14] HUAMÁN ORDOÑEZ, Luis Alberto. “Jurisprudencia administrativa de carácter constitucional”. Gaceta Jurídica S.A., Primera Edición, noviembre 2010, p. 66.

[15] “Artículo 142.- **Obligatoriedad de plazos y términos**

(...)

142.2 Toda autoridad debe cumplir con los términos y plazos a su cargo, así como supervisar que los subalternos cumplan con los propios de su nivel. (...)