

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0575-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 026-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE BAGUA – EMAPAB S.A.**, representada por el Gerente General, mediante el 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 1 434,00 m² ubicado en el distrito y provincia de Bagua, departamento de Amazonas, inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Amazonas, en la Partida Registral N° 11056385 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua, Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, con CUS N° 148531 (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° 730-2021-EMAPAB.S.A./G.G, presentado el 04 de enero de 2022 [S.I. N° 00049-2022 (fojas 1 y 2)], la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Bagua Sociedad Anónima – EMAPAB S.A, representada por el Gerente General, Víctor Quiroz Ampuero (en adelante, “EMAPAB S.A”), solicitó la transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, requerido para la construcción del Reservorio del Sector 2 de mayo que forma parte del proyecto denominado: "Proyecto Integrado del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la Localidad de Bagua" (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** CD (folio 3); **b)** formato de plan de

saneamiento físico legal (fojas 8 al 19); **c)** título archivado N° 2019-02637615 del 05.11.2019 y N° 2019-1741029 del 24.07.2019 (fojas 22 al 44); **d)** Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N° 2021-452583 (fojas 46 al 50); **e)** informe de inspección técnica (foja 52); **f)** panel fotográfico (fojas 54 y 55); **g)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 014-2021 (foja 56); **y, h)** memoria descriptiva y plano perimétrico de ubicación de “el predio” (fojas 60 al 63).

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”).

5. 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.

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 Oficio N° 00067-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2022 (fojas 64 y 65), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”) en la partida registral N° 11056385 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua, Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, la cual obra inscrita en el asiento D00001 de la partida en mención.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “EMAPAB S.A”, mediante el Informe Preliminar N° 00238-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2022 (fojas 69 al 74), se determinó, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en el distrito y provincia de Bagua, departamento de Amazonas, inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Amazonas, en la Partida N° 11056385 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua; **ii)** cuenta con Zonificación Zona Residencial Media R-4, según el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 014-2021, expedido en mérito a la Ordenanza Municipal N°033-2021-MPB del 28 de diciembre de 2011; **iii)** no presenta ocupación ni edificaciones; **iv)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; además, no presenta superposiciones con predios urbanos, predios rurales, líneas de transmisión

de energía eléctrica, áreas forestales de fauna silvestre ni áreas naturales protegidas; **v)** de la consulta realizada a la plataforma GEOCATMIN del INGEMMET se verifica que “el predio” presenta superposición con Área de No Admisión de Petitorios “Requena – ANAP 70”; y, **vi)** los documentos técnicos se encuentran firmados por verificador catastral autorizado, cumpliendo con los requisitos establecidos en la Directiva DI-004 - 2020-SCT-DTR; sin embargo, no es necesaria su presentación para fines registrales, toda vez que se ha solicitado la totalidad del área inscrita en la Partida n° 11056385.

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de “la Directiva N° 001-2021/SBN”, mediante Oficio N° 00431-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de febrero de 2022 (fojas 75 y 76), notificado con fecha 04 de abril de 2022 (foja 80), se hace de conocimiento como titular registral de “el predio” al Gobierno Regional de Amazonas, que “EMAPAB S.A” ha solicitado la transferencia de “el predio”, en el marco del “T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192”, así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41° de la norma en mención.

10. Que, en relación a lo expuesto en el octavo considerando de la presente resolución, mediante el Oficio N° 01367-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de abril de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 82 y 83)], esta Subdirección comunicó a “EMAPAB S.A.” que de la consulta realizada a la plataforma GEOCATMIN del INGEMMET se verificó que “el predio” presenta superposición con Área de No Admisión de Petitorios “Requena – ANAP 70”, por lo que se le requirió que se realice la aclaración correspondiente en el Plan de Saneamiento Físico Legal; otorgándole el plazo de tres (3) días hábiles contabilizados a partir de su notificación para que se pronuncie sobre la información proporcionada o si variará o no la solicitud, bajo apercibimiento que esta Subdirección continúe con el procedimiento, conforme lo dispuesto en el numeral 5.11 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

11. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha 29 de abril de 2022 a través de la mesa de partes virtual de “EMAPAB S.A”, conforme consta del correo de acuse de recibo (foja 84 y 85); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día de la notificación de “el Oficio” venció el 05 de junio de 2022, no habiendo ingresado ningún pronunciamiento, según consta en la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia (foja 86), por lo que se prosigue con el procedimiento de acuerdo a lo establecido en el numeral 5.11 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

12. Que, se ha verificado 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”*.

13. 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 privado 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”, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

14. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “EMAPAB S.A”, requerido para la construcción del Reservorio del Sector 2 de Mayo que forma parte del proyecto denominado: “Proyecto Integrado del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la Localidad de Bagua”.

15. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la Resolución se 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.

16. Que, solo 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.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, el "EMAPAB S.A" deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de "el Reglamento"².

De conformidad con lo establecido en el "Tuo del Decreto Legislativo N° 1192", Decreto Legislativo N° 1280, "Tuo de la Ley N° 29151", "el Reglamento", "Directiva N° 001-2021/SBN", Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 636-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de junio de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR 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 1 434,00 m² ubicado en el distrito y provincia de Bagua, departamento de Amazonas, inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Amazonas, en la Partida Registral N° 11056385 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua, Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, con CUS N° 148531, a favor de la **EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE BAGUA SOCIEDAD ANONIMA – EMAPAB S.A**, requerido para la construcción del Reservorio del Sector 2 de Mayo que forma parte del proyecto denominado: "Proyecto Integrado del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la Localidad de Bagua".

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

Regístrese, y comuníquese.
POI 19.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

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

² Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.