

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0766-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente n° 427-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, representada por el Gerente General Adjunto, 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 202.50 m² ubicado en el distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida Registral n° 11400483 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral n° XII – Sede Arequipa, con CUS n° 126604 (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° 050-2022/S-31000, presentado el 21 de abril de 2022 [S.I. n° 10923-2022 (fojas 01 y 02)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa – SEDAPAR, representada por el Gerente General Adjunto, Mario Luna Llerena (en adelante, “SEDAPAR”), solicitó la independización y 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, 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, requerido para el emplazamiento y construcción del cerco perimétrico del predio denominado “Lecho de Secado”, el cual forma parte del proyecto denominado: “Ampliación, Renovación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la Localidad de La Joya – Arequipa - CUI: 2162203” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: a) plan de

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

saneamiento físico legal con panel fotográfico (fojas 4 al 14); **b)** informe de inspección técnica (fojas 15 y 16); **c)** memoria descriptiva M-2, plano de ubicación - perimétrico y plano diagnóstico de “el predio” (fojas 17 al 20); **d)** Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad n° 2022-1162968 (fojas 21 al 26); **e)** copia informativa de la partida registral n° 11400483 y su título archivado (fojas 27 al 31).

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° 01378-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2022 (fojas 37 y 38), 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° 11400483 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, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAR”, mediante el Informe Preliminar n° 00635-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2022 (fojas 43 al 51), se determinó, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en el sector Pozo Blanco, distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado, en el Asiento C00001 de la Partida Registral n° 11400483 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; **ii)** no tiene Zonificación, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Arequipa 2016 de la Municipalidad Provincial de Arequipa; asimismo, se encuentra desocupado, sin edificación ni posesionario, colindando con el predio denominado: “Lecho de Secado” de propiedad de “SEDAPAR”; siendo requerido para el emplazamiento y construcción de su cerco perimétrico; **iii)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes de ingreso sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con predios urbanos, zonas de protección forestal y de fauna silvestre, áreas naturales protegidas, zonas arqueológicas u otros; **iv)** los documentos técnicos de “el predio” y del área remanente, que sustentan el Plan de Saneamiento físico y legal se encuentran firmados por verificador catastral autorizado y se encuentran conformes; **v)** al no estar destinados al uso público ni afectado a algún servicio público, tiene la condición de bien de dominio privado del Estado; **vii)** de la revisión de la plataforma Geocatmin del INGEMMET, se advierte superposición con el Catastro Minero n°

540016609 de titular Julio Andrés Linares Ponce, situación que no fue advertida por “SEDAPAR” en su Plan de Saneamiento físico y legal; y, **viii**) de la revisión de la plataforma del Mapa Energético Minero del OSINERGMIN, se advierte superposición con las Líneas de Media Tensión de la empresa SEAL; situación que no fue advertida por “SEDAPAR” en su Plan de Saneamiento físico y legal.

9. Que, en relación a lo expuesto, mediante Oficio n° 02350-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 61 y 62)], esta Subdirección comunicó al “MTC” las superposiciones con el Catastro Minero n° 540016609 y con las Líneas de Media Tensión de la empresa SEAL, para lo cual se le solicitó se pronuncie sobre las mismas, otorgándole el plazo de tres (3) días hábiles para que se pronuncie sobre la información proporcionada y si variará o no la solicitud, bajo apercibimiento que, de no existir pronunciamiento alguno en el plazo indicado, esta Subdirección emita el acto administrativo correspondiente; de conformidad con establecido en el numeral 5.11 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”.

10. Que, habiendo tomado conocimiento “SEDAPAR” del contenido de “el Oficio”, tal como se acredita con la presentación del Oficio n° 141-2022/S-31000, presentado el 14 de julio de 2022 [S.I. n° 18774-2022 (foja 63)], mediante la cual explica sobre las superposiciones advertidas en “el Oficio”; se tiene por bien notificado, de conformidad al numeral 27.2² del artículo 27° del Texto Único Ordenado de la Ley n° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³ (en adelante, el “T.U.O. de la Ley n° 27444⁴).

11. Que, mediante el Informe Técnico Legal n° 0854-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2022, se advierte que “SEDAPAR” ha presentado nuevo Plan de Saneamiento físico legal, en el cual precisa lo siguiente: i) respecto a la superposición con el Catastro Minero n° 540016609, señala que esta no afecta la transferencia de “el predio”; y, ii) descarta la superposición con las Líneas de Media Tensión de la empresa SEAL, teniendo como sustento la inspección técnica realizada a “el predio”, mediante la cual se determinó que las líneas de media tensión pasan por el frente, situación que se corrobora con las fotografías adjuntas. En ese sentido, “SEDAPAR” habría cumplido con los requisitos establecidos en 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”.

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 el emplazamiento y construcción del cerco perimétrico del predio denominado “Lecho de Secado”, el cual forma parte del proyecto denominado: “Ampliación, Renovación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la Localidad de La Joya – Arequipa - CUI: 2162203”.

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.

² Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

(...)

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin de que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

³ aprobado mediante Decreto Supremo n° 004-2019-JUS.

⁴ Numeral 27.2 del artículo del “TUO de la Ley n° 27444”, señala que también se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda.

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 “SEDAPAR” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”⁵.

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° 0854-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192, del predio de 202.50 m² ubicado en el distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida Registral n° 11400483 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral n° XII – Sede Arequipa, con CUS n° 126604, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, requerido para el emplazamiento y construcción del cerco perimétrico del predio denominado “Lecho de Secado”, el cual forma parte del proyecto denominado: “Ampliación, Renovación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la Localidad de La Joya – Arequipa - CUI: 2162203”.

Artículo 2°.- La Oficina Registral de Arequipa, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral n° XII - Sede Arequipa, 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

⁵ 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.