

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1189-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 908-2022/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 26 649,30 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° 11056387 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua, Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, con CUS N° 148551 (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, 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio N° 606-2022-EMAPAB S.A./G.G, presentado el 6 y 9 de setiembre de 2022 [S.I. N° 23459-2022 y S.I. N° 23856-2022 (fojas 2, 3, 71 y 72)], 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 Planta de Tratamiento de Aguas Servidas PTAS-BAGUA, que

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

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, entre otros, los siguientes documentos: **a)** formato de Plan de Saneamiento físico legal (fojas 9 al 24); **b)** título archivado N° 2019-02637613 del 05.11.2019 (fojas 27 al 52); **c)** informe de inspección técnica (foja 54); **d)** panel fotográfico (fojas 56 al 59); **e)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 010-2021 (foja 61); y, **g)** memoria descriptiva y plano perimétrico de ubicación de "el predio" (fojas 65 al 70).

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, la anotación preventiva a que se refiere el numeral 41.2 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192", obra inscrita en el Asiento N° D0001 de la Partida Registral N° 11056387 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua de la Zona Registral de N° II – Sede Chiclayo, vigente a la fecha, que fuera solicitada en su oportunidad mediante Oficio N° 00068-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2022 (fojas 141 y 142), al tramitarse el Expediente N° 022-2022/SBNSDDI iniciado por la "EMAPAB S.A.", por la misma área y finalidad, el cual que se encuentra concluido.

8. 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° 03421-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de setiembre de 2022 (fojas 145 y 146), notificado el 8 de noviembre de 2022 (foja 150), 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 "TUO 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.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “EMAPAB S.A.”, mediante el Informe Preliminar N° 1334-2022/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2022 (fojas 151 al 161), 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° 11056387 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua; **ii)** cuenta con Zonificación Zona de Protección Ecológica, según el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 010-2021, expedido en mérito a la Ordenanza Municipal N°033-2021-MPB del 28 de diciembre de 2011; **iii)** no presenta ocupaciones ni edificaciones y se encuentra en posesión de la “EMAPAB S.A.”; **iv)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; además, no presenta superposiciones con predios urbanos, líneas de transmisión de energía eléctrica, áreas forestales de fauna silvestre ni áreas naturales protegidas; **v)** según la plataforma SIGRID, se encuentra en zona de peligro muy alto por inundación, lo cual fue señalado en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado; **vi)** de la consulta realizada a la plataforma SICAR, se advierte que “el predio” se encuentra superpuesto con las U.C Nros. 08010 y 08007; al respecto, la “EMAPAB S.A.”, señala en el punto IV.2 de su Plan de Saneamiento Físico Legal que, del estudio del título archivado n° 2019-1741026 que dio origen a la partida registral n° 11056387, sustentado en el Informe Técnico n° 17132-2019-SUNARP-X.R.II-UREG/C de la Oficina Registral de Bagua, se concluye que “el predio” no se superpone con predios de terceros; asimismo, del estudio del título archivado n° 1995-4/91 que dio origen a la partida registral n° 02013247, se advierte que no se demuestra superposición de este con “el predio”, en tal sentido, no se está afectando propiedad de terceros y tal superposición advertida no incide en la solicitud materia de transferencia; y, **vii)** los documentos técnicos se encuentran firmados por verificador catastral autorizado, cumpliendo con los requisitos establecidos en la Directiva DI-004 - 2020-SCT-DTR. En tal sentido, se concluye que la “EMAPAB S.A.” ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

10. 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”*.

11. 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”.

12. 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 Planta de Tratamiento de Aguas Servidas PTAS-BAGUA, que forma parte del proyecto denominado: “Proyecto Integrado del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la Localidad de Bagua”.

13. 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.

14. Que, se debe tener en cuenta 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”.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, el “EMAPAB S.A.” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”¹.

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”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 1330-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre 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 26 649,30 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° 11056387 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua, Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, con CUS N° 148551, a favor de la **EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE BAGUA SOCIEDAD ANONIMA – EMAPAB S.A.**, requerido para la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas PTAS-BAGUA, 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

¹ 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.