



RESOLUCIÓN N° 1257-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 020-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE BAGUA SOCIEDAD ANONIMA – EMAPAB S.A.**, representado por Gerencia General, mediante la cual petitiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de 8 494,32 m², ubicado en el distrito de Bagua, provincia de Bagua y departamento de Amazonas, inscrito a favor de Estado, representado por el Gobierno Regional de Amazonas, en la partida registral N° 11056340 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua, de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, con CUS N° 148517 (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 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° 728-2021-EMAPAB S.A./G.G presentado el 4 de enero del 2022 [S.I. N° 00052-2022 (fojas 1 y 2)], la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Bagua Sociedad Anónima – EMAPAB S.A., representado por el Gerente General Víctor H. 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 Agua Potable PTAP-BAGUA, 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 presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 8 al 19); **b)** título archivado (fojas 22 al 61); **c)**

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

certificado de búsqueda catastral (fojas 63 al 67); **d**) informe de inspección técnica con panel fotográfico (fojas 69 al 73); **e**) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 016-2021 (foja 74); **f**) constancia de verificación (fojas 76); **g**) memoria descriptiva (fojas 78 al 79); **h**) plano perimétrico y de ubicación (foja 81).

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° 00069-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2022 (fojas 85 y 86), 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° 11056340 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”; situación que se encuentra inscrita en el Asiento D00001 de la partida en mención (foja 153).

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por la “EMAPAB S.A.”, mediante el Informe Preliminar N° 00203-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2022 (fojas 87 al 92), se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i**) se encuentra ubicado en el Jirón Alto Perú, Sector Cesar Vallejo, distrito y provincia de Bagua, departamento de Amazonas, inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Amazonas en la partida N° 11056340 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua; **ii**) se encuentra ocupado por edificación de la Planta de Tratamiento de Agua Potable – PTAP – Bagua, en posesión de la “EMAPAB S.A.”; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado por su uso; **iii**) presenta zonificación de tipo Zona de Protección Ecológica, según el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 016-2021, expedido en mérito a la Ordenanza Municipal N° 033-2021-MPB del 28 de diciembre de 2011; **iv**) no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con predios formalizados, concesiones mineras, concesiones forestales o reservas, áreas naturales protegidas, líneas de transmisión de energía eléctrica ni sitios arqueológicos; **v**) los documentos técnicos que sustentan el Plan de

Saneamiento Físico Legal se encuentran firmados por verificador catastral autorizado; **vi)** respecto a la determinación del área remanente, no se requiere porque el área solicitada es el 100% del área inscrita, **vii)** de la consulta realizada a la Base Grafica Registral, así como, a la plataforma SICAR del MIDAGRI, se advierte superposición parcial con las partidas N° 02011279 y 02011151 de propiedad de terceros, siendo esta última, correspondiente a la Unidad Catastral 08080.

9. Que, por otro lado, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, mediante Oficio N° 01006-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de marzo de 2022 (fojas 93 y 94), notificado en fecha 1 de abril de 2022 (fojas 95), se hace de conocimiento, como titular registral de “el predio”, al Gobierno Regional de Amazonas, que la “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.

10. Que, por su parte, mediante el Oficio N° 01380-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de abril de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 96 al 97)], esta Subdirección comunicó a la “EMAPAB S.A.”, la observación realizada en el punto vi) del informe citado en el octavo considerando de la presente resolución, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de la presente solicitud de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

11. Que, “el Oficio” fue notificado el 13 de mayo de 2022 en la mesa de partes de Tramite Documentario de la “EMAPAB S.A.” conforme consta del cargo del mismo (foja 96); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.1.1 del artículo 20° del “TUO de la Ley N° 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 27 de mayo de 2022, habiendo el “EMAPAB S.A.” dentro del plazo, remitido el Oficio N° 357-2022-EMAPAB S.A./G.G, presentado el 26 de mayo de 2022 [S.I. N° 13920-2022 (foja 98)], a fin de subsanar la observación advertida en “el Oficio”.

12. Que, evaluada la documentación presentada por la “EMAPAB S.A.”, mediante Informe Técnico Legal N° 1402-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2022, se concluye que, respecto a la superposición parcial de “el predio” con las partidas N° 02011279 y 02011151 de propiedad de terceros, la “EMAPAB S.A.” señaló en el numeral IV.2 del Plan de Saneamiento Físico Legal presentado que, de la revisión de los asientos de inscripción de las referidas partidas registrales, se advirtió que la ubicación de los antecedentes registrales (partidas matriz) de las partidas N° 02011279 y 02011151, son distintas a la ubicación de “el predio”; por lo tanto, se determinó que no se está afectando propiedad de terceros y que no existe incidencia de dichas partidas sobre “el predio”. En ese sentido, se tiene por subsanada la observación formulada en “el Oficio” y se concluye que la “EMAPAB S.A.” ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”

13. Que, se ha verificado que la ejecución de “el 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”.*

14. 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 público del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, como la declarada en el caso en concreto, 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”.

15. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor del “EMAPAB S.A.”, para que se destine a la Planta de

Tratamiento de Agua Potable PTAP-BAGUA, que forma parte del proyecto denominado: "Proyecto Integrado del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la Localidad de Bagua".

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, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto de disposición, conforme lo dispone el numeral 4° del artículo 77° de "el Reglamento".

18. 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 de Urgencia N° 018-2019, "TUO de la Ley N° 29151", "el Reglamento", "Directiva N° 001-2021/SBN", Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0141-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 1402-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre 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, respecto del predio de 8 494,32 m², ubicado en el distrito de Bagua, provincia de Bagua y departamento de Amazonas, inscrito a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional de Amazonas, en la partida registral N° 11056340 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua, de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, con CUS N° 148517, 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 Agua Potable PTAP-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

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
SUBDIRECTORA (e) DE DESARROLLO INMOBILIARIO
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

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.