



RESOLUCIÓN N° 0623-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 1091-2022/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO**, en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192, solicitado por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, respecto de un área de **48,69 m²**, denominada Predio 13: “Reservorio de Agua Potable Alto Barranca”, ubicada en el Sector Alto Barranca, distrito de Aplao, provincia de Castilla, departamento de Arequipa (en adelante “el predio”), con la finalidad de ser destinada al proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado en los distritos de Aplao y Huancarqui de la provincia de Castilla – Arequipa”, y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “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 a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151¹ (en adelante, “la Ley”) y su Reglamento² (en adelante, “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia³ aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 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 011-2022-VIVIENDA (en adelante Texto Integrado del 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 predios estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante la “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”⁴, derogada parcialmente (a excepción de su Quinta Disposición Complementaria y Final), por la “Ley Marco de adquisición y expropiación de inmuebles,

1 Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 10 de julio de 2019.

2 Aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

3 Aprobado con Resolución N° 0066-2022/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 28 de setiembre de 2022.

4 Aprobada por Ley N° 30025, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de mayo de 2013.

transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura⁵ y sus modificaciones (Decreto Legislativo 1210⁶, Decreto Legislativo 1330⁷, Decreto Legislativo 1366⁸), 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 1192⁹ (en adelante, "TUO del D.L 1192"); asimismo, es conveniente precisar que aún se encuentra parcialmente vigente el Decreto Supremo 011-2013-VIVIENDA "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 disposiciones¹⁰ (en adelante, "el Decreto Supremo"); aunado a ello, la Directiva n.º 001-2021/SBN denominada "Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del D.L 1192"¹¹, (en adelante, "la Directiva"), constituyen la normativa especial aplicable al presente procedimiento administrativo;

4. Que, de la normativa especial antes descrita, se advierte que la finalidad de los procedimientos administrativos derivados, concretamente del artículo 41º del "TUO del D.L 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;

5. Que, asimismo el artículo 3º del Decreto Legislativo 1280, modificado por Decreto Legislativo 1357, dispuso declarar 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;

Respecto de la solicitud para la primera inscripción de dominio

6. Que, mediante Oficio n.º 180-2022/S-31000 (S.I. n.º 25496-2022) presentado el 26 de septiembre de 2022 el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa - SEDAPAR, representado por el entonces Gerente de Administración, Edwar Miguel Chávez Llerena (en adelante "el administrado") solicitó la primera inscripción de dominio en el marco del Decreto Legislativo 1192, respecto de "el predio" a favor de su representada, para cuyo efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plan de Saneamiento Físico Legal, **b)** Informe de Inspección Técnica, **c)** Panel Fotográfico, **d)** Plano Perimétrico y Ubicación y; **e)** Memoria Descriptiva;

7. Que, en ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la **calificación atenuada**¹² de la solicitud presentada por "el administrado", con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 5.4 de "la Directiva"¹³;

5 Aprobada por Decreto Legislativo Nº 1192, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de agosto de 2015.

6 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de septiembre de 2015.

7 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 6 de enero de 2017.

8 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de julio de 2018.

9 Aprobada por Decreto Supremo Nº 015-2020-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 26 de octubre de 2020.

10 Aprobado por Decreto Supremo Nº 011-2013-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de septiembre de 2013.

11 Aprobada por Resolución Nº 0060-2021/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 26 de julio de 2021.

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

13 Numeral 5.4 de "la Directiva":

5.4 Presentación y requisitos de la solicitud

El procedimiento se inicia a solicitud del representante legal de la entidad pública del sector, gobierno regional, gobierno local o titular del proyecto de obra de infraestructura, en adelante "el solicitante". La solicitud también puede ser suscrita por la autoridad con funciones vinculadas al saneamiento predial, de acuerdo a los documentos de gestión, a quien el representante legal le haya delegado la facultad para la presentación de la solicitud.

La indicada solicitud, formulada por escrito, es presentada conforme al modelo del Anexo N° 1 y contiene lo siguiente:

5.4.1 La identificación del solicitante y su domicilio, así como los nombres y apellidos completos, el número del Documento Nacional de Identidad (DNI) y correo electrónico de su representante legal o de la autoridad a quien haya delegado la facultad para la suscripción de la solicitud.

5.4.2 La expresión concreta de lo solicitado, para lo cual se debe indicar:

a) Si pretende la transferencia de propiedad o el otorgamiento de otro derecho real, y en este último caso, se debe precisar el derecho que pretende.

b) Si el predio o inmueble estatal requerido se encuentra o no inscrito en el Registro de Predios.

c) El nombre del proyecto de obra de infraestructura u obra ejecutada, para el cual se requiere el predio o inmueble estatal.

d) El inciso de la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley Nº 30025, la ley, el decreto legislativo o el decreto de urgencia que declara el proyecto de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

En caso de no contar con lo anterior y de tratarse de predios o inmuebles de propiedad del Estado, bajo administración de la SBN o del gobierno regional, o aquellos de propiedad de entidades del gobierno nacional, se aplican las siguientes reglas:

i. La declaración puede ser emitida mediante resolución suprema, conforme a lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Nº 29151.

ii. En los casos en que la declaración se encuentre en trámite, el solicitante debe precisar dicha situación, indicando la entidad ante la cual se está tramitando la declaratoria y el estado de dicho trámite.

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.

emitiéndose el Informe Preliminar n.º 02650-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de octubre de 2022, mediante el cual se determinó entre otros, lo siguiente: **i)** Revisado el Plan de Saneamiento Físico Legal, se verificó que discrepa en la información con los linderos, ubicación, área, linderos, medidas perimétricas de “el predio” en relación a los demás documentos; **ii)** El Plano Perimétrico - Ubicación presentado, no se encuentra debidamente suscrito y sellado por verificador catastral de conformidad con lo establecido en “la Directiva”; **iii)** Revisado el Informe de Inspección Técnica, se verificó que señala una ubicación la cual no coincide con lo indicado en el Plan de Saneamiento Físico Legal, el plano perimétrico y la memoria descriptiva; y **iv)** De la revisión del GEOCATMIN (<http://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin>), se advirtió que, “el predio”, se superpone totalmente con el catastro minero en trámite con código 050008919, así también con la concesión minera con código n.º 540002519 denominado D`REMATE TOTAL Y AGREGADOS E.I.R.L.;

8. Que, es importante señalar que, a través del Oficio n.º 09365-2022/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 11 de noviembre de 2022, esta Superintendencia comunicó al Gobierno Regional de Arequipa el inicio del procedimiento de Primera Inscripción de Dominio, a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el predio o inmueble estatal materia del procedimiento, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del sub numeral 6.1.4 de “la Directiva”;

9. Que, es conveniente precisar que las observaciones descritas en el informe preliminar referido en el considerando sétimo, aunadas a ellas, las observaciones de carácter legal, fueron puestas en conocimiento de “el administrado” a través del Oficio n.º 10559-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 23 de diciembre de 2022 a efectos de que procedan con la respectiva subsanación, dentro del plazo de diez (10) días hábiles, además, que de no cumplir con presentar lo solicitado dentro del plazo otorgado y/o de no subsanar íntegramente las observaciones advertidas mediante oficio, se procederá a declarar inadmisibles su solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.5 de “la Directiva”;

10. Que, mediante Oficio n.º 017-2023/S-31000 (S.I. n.º 00218-2023) presentado el 4 de enero del 2023, “el administrado” solicitó a esta Superintendencia la ampliación del plazo otorgado mediante el Oficio n.º 10559-2022/SBN-DGPE-SDAPE; en ese sentido se verificó que el mismo fue presentado antes del vencimiento del plazo otorgado conforme a lo establecido en el numeral 147.2 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 0004-2019-JUS. Asimismo, en atención a lo solicitado y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.1.5. de “la Directiva”, se atendió el requerimiento, otorgando la ampliación del plazo solicitado, mediante el Oficio n.º 00811-2023/SBN-DGPE-SDAPE, debidamente notificado con fecha 01 de febrero del 2023;

11. Que, mediante Oficio n.º 033-2023/S-31000 (S.I. n.º 03753 y 03776-2023) ambos presentados el 15 y 16 de febrero de 2023 respectivamente, “el administrado” pretendió subsanar las observaciones formuladas mediante el oficio citado en el sétimo considerando; por lo que, a fin de verificar si “el

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.”

administrado” subsanó estas observaciones, se emitió el Informe Preliminar n.º 01414-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de junio de 2023, a través del cual se concluyó, entre otros, que no se cumplió con subsanar todas las observaciones, en el sentido que: a) Revisada la Memoria Descriptiva y el Informe de Inspección Técnica reingresadas, se verificó que, respecto a la ubicación, aún sigue existiendo discrepancia con el área y ubicación indicados en el Plano Perimétrico (corresponde al predio denominado Reservorio de Agua Potable Cosos de un área de 160,04 m² discrepando con “el predio” solicitado) y; b) No se ha desvirtuado si existe superposición con concesión minera con código n.º 540002519 (D`REMATE TOTAL Y AGREGADOS E.I.R.L.); en consecuencia, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en el oficio señalado en el noveno considerando, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibile la solicitud presentada y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la resolución;

12. Que, sin perjuicio de lo señalado en los considerandos precedentes, se deja constancia que “el administrado” puede volver a presentar su pretensión, teniendo en cuenta lo resuelto en la presente resolución;

Por lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, el “Texto Integrado del ROF de la SBN”, el “TUO del D.L 1192”, “el Decreto Supremo”, “la Directiva”, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0738-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de junio del 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **PRIMERA INSCRIPCION DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** en el marco del decreto legislativo 1192, solicitado por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA - SEDAPAR**, respecto de un área de **48,69 m²**, denominada Predio 13: “Reservorio de Agua Potable Alto Barranca”, ubicada en el Sector Alto Barranca, distrito de Aplao, provincia de Castilla, departamento de Arequipa, con la finalidad de ser destinada al proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado en los distritos de Aplao y Huancarqui de la provincia de Castilla – Arequipa”, en virtud de los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: NOTIFICAR al **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, lo resuelto en la presente resolución.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo.

CUARTO: Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, notifíquese y publíquese. –

CARLOS ALFONSO GARCIA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales