



RESOLUCIÓN N° 0206-2023/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

San Isidro, 10 de marzo del 2023

El Expediente N° 939-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR S.A.**, representada por el Gerente de Administración, 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 822,97 m² ubicado en el distrito de Characato, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la Partida Registral N° P06102552 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, con CUS N° 63121 (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° 166-2022/S-31000, presentado el 12 de septiembre de 2022 [S.I. N° 24012-2022 (fojas 2 y 3)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa – SEDAPAR S.A., representada por el Gerente de Administración, Edwar Chávez Llerena (en adelante, “SEDAPAR”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, para destinarlo a la ampliación del Reservorio R-34, correspondiente al proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Abastecimiento de Agua Potable en los distritos de Socabaya, Sabandía y Characato de la provincia de Arequipa - departamento de Arequipa CUI: 2479971” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal con panel fotográfico (fojas 5 al 18); **b)** informe de inspección técnica (fojas 19 y 20); **c)** memoria descriptiva y plano de ubicación - perimétrico de “el predio” (fojas 21 al 23); **d)** certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2022-3664226 de fecha 20 de junio de 2022 (fojas 24 al 29); y, **e)** copia informativa de la partida registral N° P06102552 y su título archivado (fojas 30 al 75).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192,

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

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, de acuerdo al numeral 5.6 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada; y, según el numeral 6.2.2 de la citada Directiva el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma 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° 03254-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2022 (fojas 76 y 77), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP") en la partida registral N° P06102552 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192"; situación que se encuentra inscrita en el Asiento 00010 de la partida en cuestión (foja 80).

8. 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° 04001-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de octubre de 2022, notificado con fecha 19 de octubre de 2022 (fojas 85 y 86), se hace de conocimiento, como titular de "el predio", al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI que, "SEDAPAR" 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 es 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 "SEDAPAR", mediante el Informe Preliminar N° 01378-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre de 2022 (fojas 87 al 97), se concluyó respecto a "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en el Sector A.H. Municipal Horacio Zevallos Gámez Mz. 35 Lt. 1, en el distrito de Characato, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P06102552 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; **ii)** corresponde a un equipamiento urbano destinado a área verde; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado; asimismo, se encuentra desocupado, sin edificación ni posesionario; situación que se

corroborar del panel fotográfico presentado; **iii**) tiene zonificación: RDM-1 (Zona Residencial Densidad Media - Tipo 1); **iv**) no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con predios rurales, comunidades indígenas o campesinas, zonas o monumentos arqueológicos, concesiones mineras, fajas marginales ni áreas naturales protegidas; **vi**) revisada la plataforma del OSINERGMIN, se superpone con red de alumbrado público, de titularidad de la empresa SEAL, situación que no fue advertida en el plan de saneamiento físico legal; y, **vii**) en el Asiento N° 00006 de la mencionada partida se encuentra inscrita la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Socabaya con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones; la misma cuya extinción es solicitada de manera expresa en el numeral 4.2 de su Plan de Saneamiento físico y legal.

10. Que, mediante Oficio N° 00775-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2023 [en adelante, “el Oficio” (foja 99)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAR”, que “el predio” se superpone con red de alumbrado público SEAL, a efectos de poner en su conocimiento la misma, otorgándole el plazo de tres (3) días hábiles para que se pronuncie sobre la información proporcionada y de existir tal superposición se consigne en el Plan de Saneamiento Físico Legal, siendo que de no existir pronunciamiento orientado a la modificación del proyecto en el plazo indicado, se continuará con el procedimiento solicitado, de conformidad con establecido en el numeral 5.11 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”.

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 16 de febrero de 2023 a través de la casilla electrónica² de “SEDAPAR”, conforme se verifica en la Constancia de Notificación Electrónica generada (foja 100); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”); asimismo, cabe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 21 de febrero de 2023; habiendo “SEDAPAR”, remitido dentro del plazo otorgado, el Oficio N° 040-2023/S-3100, presentado el 21 de febrero de 2023 [S.I. N° 04309-2023 (foja 102)], a fin de pronunciarse respecto la observación advertida en “el Oficio”.

12. Que, evaluados los documentos presentados por “SEDAPAR”, mediante Informe Técnico Legal n° 0235-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2023, se concluye que respecto a la superposición de “el predio” con la red de alumbrado público, “SEDAPAR” señala que de la inspección técnica realizada a “el predio” en junio de 2022, no se detectó línea eléctrica sobre el mismo; sin embargo, de la revisión del aplicativo de OSINERGMIN, se observa dicha superposición; por lo que, presentó nuevo Plan de Saneamiento físico y legal, en cuyo literal c) del punto 4.1.2, se consigna que “el predio” se superpone con tramo de alumbrado público de SEAL, situación que no impide la transferencia del mismo; no obstante, dicha situación se califica como carga, de conformidad con literal c) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”. En ese sentido, se concluye que “SEDAPAR” cumple con 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,

² El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA “Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento”, define a la “casilla electrónica” de la siguiente manera:

“4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22 del Decreto Legislativo N° 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

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, el numeral 6.2.6 de la “Directiva n° 001-2021/SBN” indica que en el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud cuente con derechos reales otorgados a entidades o terceros, el Sector que impulsa el proyecto realiza las coordinaciones con los involucrados y determina si es posible su coexistencia. En el caso que no sea posible su coexistencia, el solicitante requerirá de forma expresa, en su solicitud de transferencia de propiedad, la extinción de los derechos reales que corresponda, para lo cual se faculta a esta Subdirección para declarar por razones de interés público la extinción de afectaciones en uso u otros derechos reales otorgados sobre los predios o inmuebles estatales materia de la solicitud, en la misma resolución de transferencia de propiedad.

16. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, así como, de lo mencionado en el 4.2. del Plan de Saneamiento Físico Legal presentado, corresponde extinguir la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Socabaya, respecto de “el predio”, inscrita en el Asiento N° 00006 de la partida registral N° P06102552 y aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAR”, reasignando su uso, para destinarlo a la ampliación del Reservorio R-34, correspondiente al proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Abastecimiento de Agua Potable en los distritos de Socabaya, Sabandia y Characato de la provincia de Arequipa - departamento de Arequipa CUI: 2479971”.

17. 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.

18. 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”.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAR” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123^{o3} de “el Reglamento”.

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”, “TUO de la Ley N° 27444”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal n° 0235-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER LA EXTINCIÓN TOTAL DE LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Socabaya, respecto del predio de 822,97 m² ubicado en el distrito de Characato, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la Partida Registral N° P06102552 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

Artículo 2°.- 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 822,97 m² ubicado en el distrito de Characato, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la Partida Registral N° P06102552 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, con CUS N° 63121, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, para destinarlo a la ampliación del Reservorio R-34, correspondiente al proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento del Sistema

³ 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.

de Abastecimiento de Agua Potable en los distritos de Socabaya, Sabandia y Characato de la provincia de Arequipa - departamento de Arequipa CUI: 2479971”.

Artículo 3°.- 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.

Artículo 4°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, y comuníquese.

POI 18.1.2.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI