



RESOLUCIÓN N° 0974-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 479-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, representada por el Gerente de Administración, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192 respecto** del área de **1 975,00 m²** ubicada en el distrito de Socabaya, provincia y departamento de Arequipa, inscrita a favor de la Municipalidad Distrital de Socabaya en la partida registral n° 11140212 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral n° XII – Sede Arequipa, con CUS n° 134356 (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° 086-2023/S-31000, presentada el 4 de mayo 2023 [S.I. n° 10850-2023 (fojas 1)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa – SEDAPAR, representada por el Gerente de Administración, Edwar Chávez Llerena (en adelante, “SEDAPAR”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada Reservorio R-32 que forma parte del proyecto: “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” (en adelante “el Proyecto”). Para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 4 al 11); **b)** Informe de Inspección Técnica (fojas 12-13); **c)** memoria descriptiva (fojas 14); **d)** plano ubicación - perimétrico y plano diagnóstico (fojas 15-16); **e)** certificado de búsqueda catastral publicidad con publicidad n° 2022-6946252 (fojas 17--22); **e)** copia informativa de la partida n° 11140212 (fojas 23-24); **f)** copia del título archivado (fojas 25-39).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° 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

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

envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, 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° 02079-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2023 (fojas 48), 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° 11140212 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, en cumplimiento al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, generándose el título N° 2023-01336478, el cual fue tachado; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAR”, mediante el Informe Preliminar N° 00733-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2023 (fojas 50-56), se concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en la Asociación de Vivienda Taller Ampliación Socabaya, signado como Parque 9, distrito de Socabaya, provincia y departamento Arequipa, inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Socabaya, en la partida registral n° 11140212 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; **ii)** según el título archivado 2009-23927, correspondiente a la partida registral n° 11140212, en el cual obra el plano de lotización de la Asociación de Vivienda Taller Ampliación Socabaya, en cuyo cuadro de resumen de áreas, se verifica que un área de 16 613.75 m² se destina a Recreación Pública, de la cual proviene “el predio”, al haberse independizado un área de 1 975.00 m², signado como Parque 9, de la partida matriz N° 01173869; por lo que, constituye un aporte reglamentario y, por ende, un bien de dominio público estatal; **iii)** cuenta con zonificación de Zona Residencial de Densidad Media, tipo 1 (RDM-1) y se encuentra en una zona urbana consolidada; **iv)** el 75% de “el predio” está ocupado por el Reservorio R-32, correspondiente a “el proyecto”, en posesión de “SEDAPAR”, desde el año 2012, el cual se utiliza para almacenar agua potable de uso público y cuenta con una cámara de válvulas y un cuarto para el guardián, lo cual fue corroborado con las fotografías adjuntas; **v)** no se advierten solicitudes en trámite ni procesos judiciales sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con procesos de formalización, predios rurales, poblaciones indígenas o comunidades, zonas o monumentos arqueológicos, fajas marginales ni áreas naturales protegidas; **vi)** de la consulta realizada a la plataforma web del GEOCATMIN, se encuentra totalmente dentro de la concesión minera “Las Peñas 2007”, de titularidad de la Minera Freeport-McMoran South América S.A.C., la cual se encuentra en estado titulado y se está explotando la sustancia metálica; situación que no fue identificada en el plan de saneamiento físico legal; **vii)** de la consulta realizada a la plataforma web del OSINERGMIN, se observa que está mínimamente superpuesto con una acometida de la Empresa SEAL con fecha de puesta en servicio 05/01/2017, sin embargo, se trataría de las conexiones domiciliarias; **viii)** en el plan de saneamiento físico legal se señala que existe una medida cautelar de anotación de demanda, inscrita en el asiento D000006 de la partida N° 11140212; y, **ix)** los documentos técnicos que sustentan el plan de saneamiento físico legal se encuentran firmados por verificador catastral autorizado y conformes.

9. Que, aunado a lo señalado en el ítem **viii)** del considerando precedente, respecto a la medida cautelar de anotación de demanda, “SEDAPAR” precisa en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado, que esta proviene del proceso judicial de nulidad de acto jurídico, signado con el Expediente N° 2042-2007-0-0401-JR-CI-

02, seguido en el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, el cual se encuentra concluido sin pronunciamiento sobre el fondo, esto es, no se dictó sentencia, debido a que la parte demandante no cumplió con subsanar las observaciones advertidas como parte del proceso, tal como se señala en la Resolución N° 48 de fecha 15 de abril de 2010, la que, además, ordenó su archivo; asimismo, agrega que dicha resolución quedó consentida al no haberse interpuesto recurso alguno; por lo que, la referida medida cautelar no afectará a “el predio”.

10. Que, por su parte, mediante Oficio n° 03288-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 60)], esta Subdirección hizo de conocimiento de “SEDAPAR” que realizada la consulta del visor GEOCATMIN, se visualiza que “el predio” se encuentra totalmente dentro de la concesión minera: Las Peñas 2007, Código 050035407, Titular: Minera Freeport-McMoran South America S.A.C., Estado: Titulado, situación: vigente, sustancia: Metálica, otorgándole el plazo de tres (3) días hábiles para que se pronuncie sobre la información proporcionada y de existir dicha superposición, se recoja 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, emitiendo el acto administrativo correspondiente, de conformidad con establecido en el numeral 5.11 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

11. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha 1 de agosto de 2023, a través de la Mesa de Partes Virtual de “SEDAPAR”, conforme al cargo de recepción (foja 62); 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, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “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 4 de agosto de 2023; por lo que, habiendo transcurrido el plazo señalado en “el Oficio” sin pronunciamiento alguno, según consta en la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 63), corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento, de acuerdo a lo establecido con el numeral 5.11 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, consignando como carga la superposición de “el predio” con la concesión minera: Las Peñas 2007, Código 050035407, Titular: Minera Freeport-McMoran South America S.A.C., Estado: Titulado, situación: vigente, sustancia: Metálica, de conformidad con el literal c) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”. Sin perjuicio, de lo advertido, mediante Oficio N° 135-20523/S-31000 presentado el 10 de agosto de 2023 [S.I. n° 21217-2023 (fojas 65)], incluye tal circunstancia en su Plan de Saneamiento Físico Legal.

12. Que, por su parte, en atención a lo previsto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, mediante el Oficio N° 03606-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de agosto de 2023 (foja 86), notificado el 14 de agosto de 2023, a través de la Mesa de Partes Virtual (foja 89), se hace de conocimiento como titular registral de “el predio” a la Municipalidad Distrital de Socabaya, que “SEDAPAR” ha solicitado la transferencia de “el predio”, en el marco 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.

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, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° 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 de “SEDAPAR”, reasignando su uso, para destinarlo a la estructura sanitaria denominada Reservorio R-32 que forma parte del proyecto: “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”.

16. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la presente resolución, se deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en mérito al “Decreto Legislativo N°

1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado en el numeral 41.3 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192” concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva N° 009-2015-SUNARP/SN”.

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° de “el Reglamento”².

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, Decreto Legislativo N° 1280, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 1078-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192, del área de **1 975,00 m²** ubicada en el distrito de Socabaya, provincia y departamento de Arequipa, inscrita a favor de la Municipalidad Distrital de Socabaya en la partida registral n° 11140212 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral n° XII – Sede Arequipa, con CUS n° 134356, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, requerido para la estructura sanitaria denominada Reservorio R-32 que forma parte del proyecto: “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”.

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.

Artículo 3°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

POI 18.1.2.11

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

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.