



RESOLUCIÓN N° 1140-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 934-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, representada por su Gerente de Administración, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del área de 218,68 m² que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Characato, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Arequipa en la partida registral N° 11305818 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, con CUS N° 174873 (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 el Oficio N° 164-2022/S-31000 presentado el 12 de septiembre de 2022 [S.I. N° 24013-2022 (fojas 2-3)], la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR** representada por el Gerente de Administración, Edward Chávez Llerena (en adelante, la “SEDAPAR”), solicitó la transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para el Reservorio N° R-38 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 y departamento de Arequipa” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal con panel fotográfico (fojas 5-18); **b)** informe de inspección técnica (fojas 19-21); **c)** memoria

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

descriptiva, plano perimétrico y de ubicación de “el predio” y del área remanente (fojas 22-27); **d)** certificado de búsqueda catastral con Publicidad N° 2022-3664236 (fojas 28-33); **e)** copia informativa de la Partida Registral N° 11305818 (fojas 34-43); y, **f)** título archivado (fojas 44-59).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo n.º 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, modificado por el Decreto Legislativo n.º 1366 y Decreto Legislativo n.º 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo n.º 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 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.º 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo n.º 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.º 001-2021/SBN”).

5. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva n.º 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° 03251-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2022 (fojas 65-66), 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° 11305818 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, generándose el Título N° 2022-02730251, el cual fue tachado (fojas 69); 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, 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° 03423-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de septiembre de 2022 (fojas 74-75), notificado el 14 de octubre del 2023 (fojas 81-84), se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, a la Municipalidad Provincial de Arequipa que, “SEDAPAR” ha solicitado la transferencia del mismo, 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.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAR”, mediante el Informe Preliminar N° 01421-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2022 (fojas 86-97), se concluye,

respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Characato, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Arequipa en la partida registral N° 11305818 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; **ii)** recae sobre área de aporte reglamentario destinada a otros fines – reservorio, de conformidad con el cuadro general de áreas del plano de manzaneo y lotización aprobado mediante la Resolución Gerencial N° 1609-2014-MPA/GDU del 17 de octubre del 2014 y la Resolución Gerencial N° 095-2015-MPA/GDU del 20 de enero del 2015, situación que se encuentra inscrita en el Asiento B00002 de la partida registral N° 11305818; por lo que constituye un bien de dominio público del Estado; **iii)** cuenta con zonificación de Zona Residencial de Densidad Media – Tipo 1 (RDM-1), según el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025; asimismo, se encuentra ocupado por un reservorio; bajo la administración de “SEDAPAR”, lo cual es corroborado con la imagen satélite del Google Earth de octubre de año 2022; **iv)** no se advierte proceso judicial ni solicitud en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con ámbito con proceso de formalización, zona o monumento arqueológico, concesión minera, línea de transmisión eléctrica, gas natural o hidrocarburo, faja marginal ni área natural protegida; **v)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización y su área remanente, que sustentan el Plan de Saneamiento físico y legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado; y, **vi)** de la plataforma web Sicar del MIDAGRI y del Oficio N° 000207- 2022-DGPI/MC (S.I. N° 13801- 2022) del Ministerio de Cultura, se visualiza superposición con la Comunidad Campesina Characato; situación que no se advierte en el plan de saneamiento físico y legal.

10. Que, mediante el Oficio N° 03598-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2023 (foja 98), esta Subdirección comunicó a “SEDAPAR” la observación advertida en el punto **vi)** del informe preliminar citado en el considerando precedente, a fin de que ésta sea aclarada y/o subsanada, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de “Directiva N° 001-2021/SBN”.

11. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha **11 de agosto de 2023**, a través de la Casilla Electrónica² de “SEDAPAR”, conforme consta del Acuse de Recibo (fojas 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, 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 **25 de agosto de 2023**; habiendo “SEDAPAR”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N° 137-2023/S-31000 presentado el 14 de agosto de 2023 [S.I. N° 21498-2023 (fojas 102)], a fin de subsanar la observación realizada en “el Oficio”. Asimismo, ha remitido el Oficio N° 209-2023/S-31000, presentado el 31 de octubre de 2023 [S.I. N° 29931-2023 (fojas 107)], a efectos de remitir información complementaria.

12. Que, evaluados los documentos presentados por “SEDAPAR”, mediante Informe Preliminar N° 01286-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2023, se determinó lo siguiente: **i)** “SEDAPAR” señala que teniendo como referencia la plataforma web Sicar del MIDAGRI, si bien se visualiza superposición total con la Comunidad Campesina Characato (situación que se advierte en todos los predios urbanos y rurales que se encuentran sobre su ámbito); la transferencia se realiza, respecto a un predio independizado, cuyos derechos de propiedad han sido reconocidos e inscritos en la partida registral N° 11305818, la cual se encuentra activa, no registrando ninguna carga o gravamen; por lo que, se colige que la solicitud de “el predio” no afecta derechos de la comunidad campesina antes mencionada. Por otro lado, cabe precisar que, “SEDAPAR” ha presentado nueva documentación técnica³, en cuya digitalización se advierte que el área a independizar es de 217,80 m², la cual difiere en 0,88 m² al área solicitada de 218,68 m², y el área remanente es de 3 678,92 m², la cual difiere en 0,88 m² (0,02% - dentro del margen de tolerancia para predio rurales) del área indicada en la documentación técnica de 3 678,05 m²; al respecto, es preciso

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”.

³ Al respecto, mediante Informe Preliminar N° 01421-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2022 el área técnica de nuestra subdirección advirtió lo siguiente: **i)** a pesar de haber presentado plano del área remanente, se recomienda a “SEDAPAR” acogerse a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, debido a la existencia de diversas independizaciones realizadas, que hacen difícil determinar el área remanente; y, **ii)** precisar en el membrete de los planos presentados el tipo de plano presentado (Independización, remanente, diagnóstico); en ese sentido, mediante Oficio N° 209-2023/S-31000 presentado el 31 de octubre de 2023 [S.I. N° 29931-2023], “SEDAPAR”: **a)** precisó que sí era posible graficar el área remanente ya que existe la información gráfica necesaria para lograrlo; y, **b)** presentó nueva documentación técnica teniendo en cuenta las recomendadas realizadas por esta Subdirección.

señalar que esta información es referencial, dado que el Título Archivado N° 2015-28488 cuenta con la Resolución Gerencial N° 1609- 2014-MPA/GDU del 17.10.2014, modificada por la Resolución Gerencial N° 095-2015- MPA/GDU del 20.01.2015 que, entre otros, aprueba la formalización del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda San Pedro de Characato, en cuyo cuadro general de áreas y Plano de Manzaneo y Lotización N° 13-2015-MPA/GDU/SGDI, se identifica plenamente al área de 218,68 m² (correspondiente a “el predio”), teniendo la posibilidad de independizarse en mérito a la novena disposición transitoria del reglamento de inscripciones del registro de predios⁴. En tal sentido, se tiene por levantada la observación formulada mediante “el Oficio”; y se concluye que “SEDAPAR” 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, 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, el numeral 6.2.5 de la “Directiva n.° 001-2021/SBN” establece que esta Subdirección, cuando lo considere conveniente, podrá aprobar la independización, rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, y la transferencia de propiedad del predio o inmueble estatal de forma conjunta en una sola resolución.

16. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAR”, requerido para el Reservorio N° R-38 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 y departamento de Arequipa”; debiendo previamente ordenarse su independización, dado que se encuentra formando parte de un predio de mayor extensión.

17. Que, por otro lado, para los efectos registrales 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”.

18. 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.

19. 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”.

20. Que, para los efectos de la calificación registral y en cumplimiento de lo previsto por el numeral 4.2.2 del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la SUNARP y la SBN, forman parte de la presente resolución y por tanto de la misma firma digital, la documentación técnica brindada por “SEDAPAR” y que sustenta la presente resolución, lo que podrá ser verificado a través de la dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>.

⁴ novena disposición transitoria del reglamento de inscripciones del registro de predios, la cual establece: “En los casos en los que se hubiera inscrito la parcelación, la resolución de subdivisión o la recepción de obras de una habilitación urbana sin que se hubieran efectuado las independizaciones correspondientes, éstas se realizarán en mérito al título archivado, siempre que en los respectivos planos se encuentren consignados el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes (...)”

21. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAR” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123^{o5} de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo n.º 1192”, Decreto Legislativo n.º 1280, “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva n.º 001-2021/SBN”, Resolución n.º 0066-2022/SBN, Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal n.º 1224-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN respecto del área de **218,68 m²** que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Characato, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Arequipa en la partida registral N° 11305818 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, con CUS N° 174873, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

Artículo 2º.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192 del área descrita en el artículo 1º de la presente resolución, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, requerido para el Reservoirio N° R-38 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 y departamento de Arequipa”.

Artículo 3º.- 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 4º.- 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 SDD

⁵ 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.