

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0806-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de julio del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 1424-2023/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**, representado por el Gerente General Regional, mediante la cual peticiona la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto del predio de 552,64 m<sup>2</sup> ubicado en el sector del Centro Poblado La Cano, distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA<sup>1</sup> (en adelante, “TUO de la Ley N.º 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA<sup>1</sup> (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, 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 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPi**, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos

<sup>1</sup> Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N.º 30047, Ley N.º 30230, Decreto Legislativo N.º 1358 y Decreto Legislativo N.º 1439

de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192 y de la Ley N.º 30556.

3. Que, mediante Resolución N.º 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal delegó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario la competencia para aprobar actos de adquisición y administración de predios estatales, circunscrita a los procedimientos administrativo de primera inscripción de dominio y otorgamiento de otros derechos reales realizados, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N.º 1192 y la Ley N.º 30556.

4. Que, mediante Oficio N.º 250-2023/GGR presentado el 11 de diciembre de 2023 [S.I. N.º 33915-2023 (foja 2)], el Gobierno Regional de Arequipa, representado por el entonces Gerente General Regional, Jesús Hinojosa Ramos (en adelante, "Gore Arequipa"), solicitó la primera inscripción de dominio de "el predio" en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la estructura sanitaria Reservorio de Agua Potable La Cano, que forma parte del proyecto denominado: "Instalación de planta de tratamiento y mejoramiento del sistema de abastecimiento de agua potable y desagüe en la localidad de la Joya Nueva, distrito de La Joya, provincia y región de Arequipa" (en adelante "el proyecto"). Para lo cual adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 5 al 8); **b)** Informe de inspección técnica (foja 9); **c)** plano perimétrico y de ubicación de "el predio", con su memoria descriptiva (fojas 10 y 11); **d)** panel fotográfico (foja 12); **e)** planos diagnósticos (foja 13 al 15); y, **f)** certificado de búsqueda catastral con publicidad N.º 2023-6354885 (fojas 16 al 18).

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º 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.

6. 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.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021, y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva N.º 001-2021/SBN"), la cual establece en su numeral 6.1.1 que, en el caso de predios o inmuebles estatales no inscritos, en el que se solicite la transferencia de propiedad, corresponde el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del solicitante.

7. 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 6.1.3 de la citada Directiva el procedimiento de primera inscripción de dominio 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.

**8.** 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.

**9.** Que, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante "la SDAPE"), en ese entonces a cargo del procedimiento, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el numeral 5.4.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", procedió a evaluar los documentos presentados por el "Gore Arequipa", emitiéndose el Informe Preliminar N.º 03479-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de diciembre de 2023 (fojas 19 al 22), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones, respecto a la solicitud citada en el cuarto considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron al "Gore Arequipa" mediante Oficio N.º 00382-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de enero de 2024 [en adelante, "el Oficio" (foja 23)], siendo las siguientes: **i)** se verificó que el "Gore Arequipa" no ha presentado la información digital en archivo (shp y/o dwg); **ii)** revisada la memoria descriptiva presentada, se advirtió que la misma no cuenta con la información de la zonificación correspondiente; **iii)** revisada la documentación presentada, se advierte que el "Gore Arequipa", solicita la primera inscripción de dominio de "el predio" a su favor; no obstante, informamos que se consultó en el Directorio de entidades prestadoras de servicios de saneamiento ( <https://www.gob.pe/9066-consultar-el-directorio-de-entidades-prestadoras-de-servicios-de>), según el departamento donde está ubicado el predio solicitado, que en este caso es Arequipa, advirtiendo que existe la Empresa Prestadora de Servicios llamada "SEDAPAR S.A."; en ese sentido, se solicita señalar si "el predio" se encuentra dentro del ámbito de la empresa prestadora antes indicada o no, más aún, cuando en el artículo 12 del D.L N.º 1280 se establece que las municipales distritales son responsables de la prestación de los servicios de saneamiento en ámbito rural, siempre u cuando no se encuentre dentro del ámbito de una EPS y que en caso, estas no se encuentren en capacidad de asumir la responsabilidad, la misma recaerá en la municipalidad provincial. En relación a lo anterior, se debe mencionar que en el numeral 4 del artículo 9º de la normativa antes señalada, se deja constancia que los gobiernos regionales, pueden asumir la ejecución de los programas de saneamiento a solicitud de los gobiernos locales; y, **iv)** en el Certificado de Búsqueda Catastral presentado, se dejó constancia la existencia del título en trámite n.º 1758405-2023, el mismo que se encuentra tachado según lo verificado a través del síguelo SUNARP a través del link: <https://siguelo.sunarp.gob.pe/siguelo/?ref=webprtl>. Sin perjuicio de lo anterior referido, se pudo apreciar que dicho título fue materia de apelación, que dio origen a la Resolución N.º 4664-2023-SUNARP-TR, en la cual se hace mención, entre otros, sobre la existencia de una escritura pública de inmatriculación donde se detalla un área de 1 443.8008 ha más de 8 008,00 m<sup>2</sup> sumando un área de 1 444.6016 has, por lo que, a efectos de no vulnerar derechos de algún particular con el presente procedimiento, se requiere desvirtuar la superposición con el área señalada en dicha escritura pública u otras en caso existan, así como de realizar el redimensionamiento del área materia de solicitud en caso corresponda y presentar toda la documentación con la nueva área. En ese sentido, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/o subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.5 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN".

**10.** Que, en el caso en concreto, "el Oficio" fue notificado con fecha 24 de enero de 2024, a través de la mesa de partes virtual del "Gore Arequipa", conforme consta en la correspondencia de cargo (foja 24); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la Ley N.º 27444"); asimismo, se debe

precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, vencía el 7 de febrero de 2024; habiendo el “Gore Arequipa”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio 074-2024-GRA/GR con fecha 31 de enero de 2024 [S.I. N.º 02586-2024 (fojas 26 al 31)], a través del cual, solicita ampliación de plazo, a fin de subsanar las observaciones planteadas en “el Oficio”.

**11.** Que, mediante Oficio N.º 119-2024-GRA/GR y anexos, presentados el 13 de febrero de 2024 [S.I. N.º 03839-2024 (fojas 33 al 44)], el “Gore Arequipa” adjuntó los documentos con los cuales pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”. Al respecto, cabe precisar que, mediante Oficio N.º 00894-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de febrero de 2024, “la SDAPE” concede la ampliación de plazo excepcionalmente y por única vez por diez días (10) hábiles, de conformidad con el numeral 6.1.5 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”, notificándose el 14 de febrero de 2024 a través de la mesa de parte virtual de el “Gore Arequipa”, conforme consta en la correspondencia de cargo (foja 46). No obstante, siendo que la documentación subsanatoria fue presentada con anterioridad a la notificación del oficio aludido, se tiene por concedida la ampliación de plazo desde el 13 de febrero de 2024; en consecuencia, corresponde aceptar los referidos documentos y continuar con la evaluación del presente procedimiento.

**12.** Que, evaluada en su integridad la documentación presentada por el “Gore Arequipa”, mediante Informe Preliminar N.º 00451-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de febrero de 2024 (foja 48) e Informe Técnico Legal N.º 0833-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de julio de 2024, se concluyó lo siguiente: **i)** el “Gore Arequipa” ha cumplido con presentar el archivo digital en formato dwg, dándose por subsanada la observación en este extremo; **ii)** asimismo, ha cumplido con presentar la memoria descriptiva, en la cual indica que “el predio” no presenta zonificación, según Oficio N.º 011-2023-GDUYR-MDIJ emitido por la Municipalidad Distrital de La Joya; por lo que, se tiene por subsanada la observación en este extremo; **iii)** en relación a la competencia para ejecutar “el proyecto”, el “Gore Arequipa” ha señalado que, considerando el numeral 4 del artículo 4º del Decreto Legislativo N.º 1280 y en concordancia con las responsabilidades asignadas en la Ley N.º 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, la entidad regional citada viene asumiendo la responsabilidad de la operatividad y mantenimiento del Reservorio de Agua Potable La Cano, conforme a la autorización gestionada ante la Empresa Prestadora del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa -SEDAPAR. Por lo que, según lo expuesto, se colige que el “Gore Arequipa” es el titular de “el proyecto”, dándose por subsanada la observación en este extremo; y, **iv)** en relación a la superposición de “el predio” con el título tachado N.º 1758405-2023 sobre inmatriculación de un área de mayor extensión, en mérito a instrumento público que refiere la existencia de derecho de propiedad de terceros; se advierte que el “Gore Arequipa” no se ha pronunciado al respecto. Por tanto, siendo que no se ha desvirtuado que el presente procedimiento podría afectar derecho de propiedad de particulares; se tiene por no subsanado tal extremo de la observación.

**13.** Que, en atención a lo expuesto, se advierte que el “Gore Arequipa” no ha cumplido con subsanar todas las observaciones descritas en “el Oficio”; por lo cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, y, en consecuencia, declarar inadmisibles las presentes solicitudes, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que, el “Gore Arequipa” pueda volver a presentar una nueva solicitud de primera inscripción de dominio.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Resolución N.º 066-2022/SBN, Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Técnico Legal N.º 0833-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de julio de 2024.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por el **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida 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](http://www.sbn.gob.pe) ).

Comuníquese y archívese  
P.O.I. 18.1.2.4

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**