



RESOLUCIÓN N° 0566-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 329-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR S.A.**, representado por su Gerente de Administración, mediante la cual solicita la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto del área de **42 153,52 m² (4,2154 ha)**, ubicada en el Sector “Alto Mal Paso”, distrito de Jaqui, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, con CUS N.º 194509 (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, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA¹ (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 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.

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

3. Que, mediante Resolución N.º 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de diciembre de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal delegó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario durante el año 2025, la competencia para sustentar y 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 083-2024/S-31000 y anexos, presentados el 15 de mayo de 2024 [S.I. N.º 13179-2024 (fojas 2 al 18)] y Oficio N.º 126-2024/S-31000 y anexos, presentados el 4 de julio de 2024 [S.I. N.º 18830-2024 (fojas 22 al 26)], el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR S.A.**, representado por el Gerente de Administración, Edwar Chávez Llerena (en adelante, “SEDAPAR”), solicitó la primera inscripción de dominio de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para el proyecto denominado: *“Mejoramiento del servicio de agua potable urbano en la localidad de Yauca, distrito de Yauca de la provincia de Caraveli”* (en adelante, “el proyecto”).

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, publicada 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 a el numeral 5.6 de la “Directiva N.º 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**; y según el numeral 6.1.3 de la citada Directiva establece que el procedimiento de primera inscripción de dominio 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.

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 primera de dominio 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, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.1.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, mediante el Oficio N.º 03319-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 21 de octubre de 2024 (foja 33), notificado el 29 de octubre (foja 34), se comunicó al Gobierno Regional de Arequipa, en su calidad de gobierno regional con funciones transferidas de conformidad con la Resolución Ministerial N.º 656-2006-EF-10, que se ha dado inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio de “el predio” en virtud de la solicitud presentada por “SEDAPAR” en el marco del “Decreto Legislativo N.º 1192”, a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el predio estatal materia del procedimiento, así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la primera de dominio solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41º de la norma en mención.

10. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAR”, se emitió el Informe Preliminar N.º 00759-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 9 de agosto de 2024 (fojas 27 al 32), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud citada en el cuarto considerando de la presente resolución, así como, de la documentación adjunta, las cuales se trasladaron a “SEDAPAR”, mediante Oficio N.º 04522-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 27 de diciembre de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 37 y 38)] siendo las siguientes: **i)** de la sumatoria de las medidas perimétricas del Norte, Este, Sur y Oeste, consignadas en el Informe de Inspección Técnica, resulta un total de 2 211,86 ml; sin embargo, ello discrepa con el perímetro de “el predio” de 1 462,63 ml; **ii)** se ha presentado un plano denominado “Plano de Ubicación y Perimétrico”; el cual contiene gráficos denominados como “Plano de Ubicación” y “Plano de Localización” que, si bien incluye cuadros de datos técnicos que permiten identificar a “el predio”; estos no se constituyen un Plano Perimétrico, en ese sentido, resulta necesario se presente un Plano Perimétrico y Ubicación, en el cual se indique el datum y la proyección a la que está georreferenciado, conforme al ítem iv del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **iii)** el archivo digital presentado en el datum PSAD56 tiene un área de 42 153, 52 m², mientras que, el área del polígono en el datum WGS84 es de 42 152, 01 m², habiendo una diferencia de 1,51 m²; **iv)** en concordancia con la observación anterior, se ha verificado que el área resultante de la digitalización de las coordenadas en el datum WGS84 del Plano Perimétrico y la Memoria Descriptiva, es de 42 152,01 m², lo cual discrepa con el área solicitada de 42 153,52 m², existiendo una diferencia de 1,51 m²; **v)** según el Geovisor de OSINERGMIN, no se visualiza superposición con líneas de transmisión eléctrica; sin embargo, respecto de dicho Geovisor, en el Plan de Saneamiento Físico y Legal presentado (en adelante, el “PSFL”) se ha indicado la misma información en la sección del Geovisor de GEOCATMIN; **vi)** se ha verificado que en el “PSFL” y en la Memoria Descriptiva, se ha consignado como zonificación de “el predio” Zona Eriaza; lo cual no se encuentra tipificada dentro de los tipos de zonificación detalladas en el artículo 117º del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible; aprobado por Decreto Supremo N.º 012- 2022-VIVIENDA; y, **vii)** según el “PSFL”, “el predio” se ubica en el Sector “Alta Mal Paso”; sin embargo, en la Memoria Descriptiva se indica que el mismo se ubica en el Sector “Alto Mal Paso”. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles a fin de que pueda aclarar y/o subsanar las citadas observaciones, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.1.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue **notificado el 30 de diciembre de 2024** a través de la casilla electrónica² de “SEDAPAR”, conforme figura en el Acuse de Recibo (foja 40); 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, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 2744”); asimismo, cabe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **vencía el 15 de enero de 2025**; habiendo “SEDAPAR”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 001-2025/S-31207 y anexos, presentados el 4 de enero de 2025 [S.I N.º 00290-2025 (fojas 42 al 55)], a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

12. Que, evaluada en su integridad la documentación presentada por “SEDAPAR”, se emitió el Informe Preliminar N.º 00195-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 4 de febrero de 2025 (fojas 58 y 60) y el Informe Técnico Legal N.º 0566-2025/SBN-DGPE-SDDI del 9 de abril de 2025, determinándose lo siguiente:

² El numeral 4.1 del artículo 4º del Decreto Supremo N.º 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 22º del Decreto Legislativo N.º 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

- i. Respecto a la incongruencia advertida entre la sumatoria de las medidas perimétricas (Norte, Este, Sur y Oeste) consignadas en el Informe de Inspección Técnica y el perímetro de “el predio”, “SEDAPAR” presenta un nuevo Informe de Inspección Técnica, verificándose a partir de ello que, la sumatoria de las medidas perimétricas (Norte, Este, Sur y Oeste) consignadas en el mencionado informe, resulta un total de 1,462.63 ml, siendo concordante con el perímetro de la Memoria Descriptiva y el Plano Perimétrico; en ese sentido, se tiene por subsanada la presente observación.
- ii. Respecto a la presentación del “Plano Perimétrico y Ubicación”, “SEDAPAR” presenta dos planos adicionales (Plano de Ubicación y Localización y Plano Perimétrico), ambos georreferenciados en el Datum Horizontal PSAD56 y en Zona Geográfica 18S, además de ser suscritos por Verificador Catastral correspondiente (Ing. Edward Y. Villena Gutiérrez, CIP. 65177); no obstante, los mencionados planos no se encuentran georreferenciados en el datum oficial WGS84, conforme se indica en el ítem iv del literal d) numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; en ese sentido, no se tiene por levantada la observación.
- iii. Respecto a la diferencia advertida de 1,51 m², entre el área del archivo digital presentado en datum PSAD56 (42 153, 52 m²) y el área del polígono en datum WGS84 (42 152, 01 m²), “SEDAPAR” indica que la variación es producto a la transformación de coordenadas realizada con el software ArcMap, añadiendo que dicha variación se encuentra dentro de las tolerancias catastrales estipuladas en la Directiva N.º 001-2008-SNCP-CNC. Cabe precisar que, si bien se ha presentado el archivo vectorial de “el predio” en datum PSAD56, el cual encierra un área gráfica de 42 153,52 m², “SEDAPAR” ha omitido en presentar el mencionado archivo en datum WGS84; por lo que, no se tiene por levantada la observación.
- iv. Respecto a la diferencia identificada entre el área resultante de la digitalización de coordenadas en Datum WGS84 (Plano Perimétrico y la Memoria Descriptiva) con el área solicitada, “SEDAPAR” indica que debido a que “el predio” se encuentra colindante con un área catastrada en datum PSAD56, procedió a presentar los planos en dicho datum, con el objeto de evitar superposiciones y facilitar su inscripción en el registro de predios; sin perjuicio a ello, también cumplió con presentar un cuadro de coordenadas en datum WGS84, a efectos de cumplir con los requerimientos actuales. No obstante, de la revisión de la documentación técnica (Plano y Memoria Descriptiva) adjunta a la S.I N.º 00290-2025, se advierte que el área resultante de la digitalización de las coordenadas en WGS84 y PSAD56 persiste, no siento concordante entre sí; en ese sentido, no se tiene por levantada la observación.
- v. Respecto a la información del Geovisor de OSINERGMIN, la cual se encuentra ubicada en la sección del Geovisor de GEOCATMIN del “PSFL”, “SEDAPAR” señala que la información indicada en su “PSFL” se encuentra relacionada a la superposición con una concesión; no obstante, cumple con presentar un nuevo “PSFL”, indicando en la sección de visor de Mapas del Osinergmin, que “el predio” se superpone con un área de 48,75 m², precisando en la sección de la descripción “sin datos”, situación que no se logra corroborar en el citado visor, presumiéndose que se trataría de un error material; sin perjuicio a ello, se considera subsanada la observación.
- vi. Respecto a la omisión de especificar la zonificación de “el predio” en el “PSFL” y la Memoria Descriptiva, “SEDAPAR” especifica en el literal e) del punto 3.2.1 del nuevo “PSFL”, que “el predio” no cuenta con zonificación, así como en el cuadro de datos técnicos de la Memoria Descriptiva; en ese sentido, se considera subsanada la observación.
- vii. Respecto a la discrepancia en la ubicación de “el predio”, “SEDAPAR” indica que se trata de un error de tipeo y que el nombre correcto es Sector “Alto Mal Paso”, corrigiendo dicha

información en todos los documentos donde se mencionaba dicho dato; sin embargo, al revisar el Plano de Ubicación y Localización, el Plano Perimétrico y la Memoria Descriptiva, se advierte que la información no ha sido actualizada, puesto que aún se indica “Alta Mal Paso”; por lo expuesto, no se tiene por subsanada la observación.

13. Que, en atención a lo expuesto, se advierte que “SEDAPAR” no ha cumplido con subsanar en su integridad las observaciones formuladas mediante “el Oficio”; por tanto, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibles las presentes solicitudes, en mérito al 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, “SEDAPAR” pueda volver a presentar una nueva solicitud de primera inscripción de dominio, cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Técnico Legal N.º 0566-2025/SBN-DGPE-SDDI del 9 de abril de 2025.

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 **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR S.A.**, 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).

Comuníquese y archívese.

P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI