



RESOLUCIÓN N° 0892-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 160-2021/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 TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 70,54 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Banco de Materiales S.A.C – en Liquidación, en la Partida Registral N° P06139772 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, con CUS N° 153197 (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-VIVIENDA (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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio N° 038-2021/S-3100, presentado el 17 de febrero de 2021 [S.I. N° 04085-2021 (fojas 1 y 2)], 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 independización y transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, requerido para el proyecto denominado “Mejoramiento de la Infraestructura del Reservorio R-25 en el distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto adjunta los siguientes

documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal y panel fotográfico (fojas 3 al 17); **b)** memoria descriptiva y plano perimétrico (fojas 18 al 20); **c)** Certificado de Búsqueda Catastral (fojas 21 al 25); y, **d)** copia informativa de la partida registral y título archivado (fojas 26 al 52).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 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, 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”), que en su única disposición complementaria transitoria dispone que los procedimientos de transferencia de propiedad iniciados antes de su entrada en vigencia que se encuentren en trámite - como el presente caso- se ajustan a lo dispuesto por ésta en el estado en que se encuentren; correspondiendo, en consecuencia, adecuar el presente procedimiento a la directiva vigente.

5. Que, el 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 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 establece que 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° 00833-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2021 (foja 59 y 60), 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° P06139772 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 “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAR”, mediante el Informe Preliminar N° 00441-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2021 (fojas 64 al 69), se determinó lo siguiente: **i)** forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Banco de Materiales S.A.C – en Liquidación, en la Partida Registral N° P06139772 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; **ii)** cuenta con Zonificación de tipo Residencial Densidad Media – Tipo 2, de acuerdo al Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 – 2025, aprobado con Ordenanza Municipal N° 961-MPA-2016, se encuentra en posesión de “SEDAPAR” y ocupado por la edificación del Reservorio R-25, constituyendo un bien de dominio público por uso; **iii)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite; asimismo, no presenta superposiciones con

reservas naturales, concesiones mineras, sitios arqueológicos u otros; **iv)** respecto a la determinación del área remanente, se acoge a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; **v)** de la lectura de la partida P06139772 se visualiza que la Habilitación Urbana Torres de Porongoche cuenta con Recepción de Obras; al respecto, no se ha encontrado relación entre ésta y el Conjunto Habitacional Sor Ana de los Ángeles, ni se ha desarrollado el análisis en el Plan de Saneamiento físico legal que permitan determinar que “el predio” forme parte de un área de aporte al Estado; **vi)** los documentos técnicos (plano perimétrico, memoria descriptiva y archivo digital), estos deben ser presentados en el datum oficial WGS 84; cumpliendo con los requisitos técnicos establecidos en la Directiva DI-004- 2020-SCT-DTR; y, **vii)** corresponde indicar de manera numérica el área remanente, obtenida de la diferencia aritmética, entre el área registral y el predio que solicita independizar; asimismo, precisar el número de asiento donde consta la última modificación de área de la partida registral.

9. Que, mediante el Oficio N° 01461-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2021 [en adelante, “el Oficio” (foja 70 y 71)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAR” lo advertido en los puntos **v)** al **vii)** del informe citado en el considerando precedente; otorgándole para ello el plazo de treinta (30) días hábiles, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N° 27444”).

10. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha 20 de abril de 2021 a través de la mesa de partes virtual de “SEDAPAR”, conforme al cargo de recepción (foja 72); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. 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 1 de junio de 2021; habiendo “SEDAPAR” dentro del plazo, remitido el Oficio N° 069-2021/S-31000 del 31 de mayo de 2021 [S.I. N° 13631-2021 (fojas 78 al 102)], a efectos de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”.

11. Que, mediante Oficio 4446-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre de 2021, se comunicó al Banco de Materiales S.A.C – En Liquidación, que “SEDAPAR” ha solicitado ha solicitado la transferencia de un área de 70,54 m², en el marco del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, razón por la cual, se ha procedido a solicitar la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia que se detalla en el considerando séptimo; situación que se le comunica como titular registral de “el predio”, a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el mismo, según lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la Directiva N.º 001-2021/SBN, aprobada por la Resolución N.º 0060-2021/SBN.

12. Que, evaluados los documentos presentados por “SEDAPAR”, mediante Informe Técnico Legal N° 1224-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 7 de octubre de 2021, se ha determinado lo siguiente: **i)** en el Oficio N° 069-2021/S-3100, suscrito por el Gerente Administrativo de SEDAPAR, se aclara que, el Conjunto Habitacional Sor Ana de Los Ángeles es una parte de la Habilitación Urbana Torres de Porongoche, de acuerdo a la Resolución Directoral N° 355-87-CPA-L-L-4 y plano denominado UI de ENACE; y, que “el predio” con uso reservorio se encuentra en la vía pública sobre la partida matriz P06139772; **ii)** se presentó nueva documentación técnica, con la información en Datum PSAD56 y WGS84, habiendo adecuado los mismos a los requerimientos de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR; y, **iii)** se precisó la medida aritmética del área remanente en los documentos técnicos y se indicó que la última modificación del área se encuentra en el asiento 00003 de la partida registral. En ese sentido, han cumplido con presentar los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”. Asimismo, se debe precisar que el Banco de Materiales SAC – en Liquidación, constituye una empresa de Estado de derecho privado, de acuerdo al artículo 1° la Ley N° 23220, ley por la cual se crea bajo la modalidad y con sujeción al régimen legal de las sociedades anónimas; razón por la cual, le es aplicable lo dispuesto en el primer párrafo del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo 1192”.

13. Que, la ejecución del “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.º 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 “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

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”, para destinarlo al proyecto denominado: “Mejoramiento de la Infraestructura del Reservorio R-25 en el distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa”; debiendo “SEDAPAR” tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° del “el Reglamento”.

17. Que, de la revisión de los documentos presentados por “SEDAPAR” y teniendo en cuenta que “el predio” se encuentra formando parte de un predio de mayor extensión, resulta necesario independizar previamente el área de 70,54 m² de la Partida Registral N° P06139772 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa Zona Registral N° XII – Sede Arequipa. Cabe señalar que “SEDAPAR” se acoge a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de “SUNARP” aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registro Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN.

18. Que, para los efectos de la inscripción de la Resolución deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en mérito al “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado el numeral 41.3 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192” concordado con el numeral 5.1 de la Directiva N° 009-2015-SUNARP/SN.

19. 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.

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>.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del 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° 016-2010-VIVIENDA, Resolución 041-2021/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 1224-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN del área de 70,54 m² que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Banco de Materiales S.A.C. en la Partida Registral N° P06139772 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, con CUS N° 153197, 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 área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, a favor de la empresa SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR, para que sea destinado al proyecto denominado: “Mejoramiento de la Infraestructura del Reservorio R-25 en el distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa”.

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.

Regístrese, y comuníquese.
POI 18.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

MEMORIA DESCRIPTIVA

TRAMITE: TRANSFERENCIA INTERESTATAL

SOLICITANTE: SEDAPAR - SBN

DENOMINACIÓN: "RESERVOIRIO R-25"

1. GENERALIDADES

La presente está referida al levantamiento perimétrico y planimétrico de un predio en posesión y con infraestructura de la empresa SEDAPAR, para iniciar proceso de saneamiento físico legal mediante D.L 1192 y normas complementarias.

2. UBICACIÓN.

El predio denominado "Reservorio R-25" se encuentra ubicado en el sector "Conjunto Habitacional Sor Ana de los Angeles" distrito de Paucarpata, provincia de Arequipa y región Arequipa.

DATUM VERTICAL: Nivel medio del mar Proyección Transversal Mercator.

DATO HORIZONTAL: Dato Provisional para América del Sur

PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSE MERCATOR, zona 19 S esferoide internacional (Sistema PSAD - 56)

UBIGEO: 040109

3. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS (área solicitada):

Por el frente: Colinda con calle Guillermo alcantara y área verde de complejo Hab. Sor Ana de los Angeles de por medio, en el tramo B-C, en línea recta de un tramo de:

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
B	B - C	8.40	89°59'60"	231758.7494	8183123.0229

Por la derecha: Colinda con área verde de complejo Hab. Sor Ana de los Angeles, en el tramo A-B, en línea recta de un tramo de:

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
A	A - B	8.40	90°1'59"	231750.9229	8183119.9854

Por la izquierda: Colinda con bloque "M" y pasaje S/N de complejo Hab. Sor Ana de los Angeles de por medio, en el tramo C-D, en línea recta de un tramo de:

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
C	C - D	8.40	90°0'0"	231761.7885	8183115.1919

Por el fondo: Colinda con bloque "L" y pasaje S/N de complejo Hab. Sor Ana de los Angeles de por medio, en el tramo D-A, en línea recta de un tramo de:

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
D	D - A	8.40	89°58'1"	231753.9576	8183112.1528

3.1. AREA Y PERIMETRO:

El terreno es de forma irregular, tiene un área y perímetro de:

ÁREA : 70.54 m2.

0.0071 ha

PERÍMETRO : 33.60 ml.


EDWARD Y. VILLENAGUTIERREZ
INGENIERO AGRÓNOMO - CIP. 65177
VERIFICADOR CATASTRAL
CODIGO: 001495VCPZRX11

3.2. CUADRO DE COORDENADAS WGS84

CUADRO DE COORDENADAS WGS 84 :

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
A	A - B	8.40	90°1'59"	231557.3844	8182753.0557
B	B - C	8.40	89°59'60"	231565.2107	8182756.0931
C	C - D	8.40	89°59'60"	231566.2498	8182748.2623
D	D - A	8.40	89°58'1"	231560.4190	8182745.2232

4. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS (área remanente)

Debido a la imposibilidad de determinar con exactitud el área del polígono remanente, puesto que el área afectada es una partida matriz sin información técnica necesaria y que ha sido sometido a múltiples modificaciones en su área original, este pedido se acoge a la cuarta disposición complementaria del reglamento de inscripción del registro de predios

5. CUADRO DE AREAS DEL PREDIO MATRIZ

CUADRO DE ÁREAS MATRIZ	
AREA MATRIZ	16,284.65 M2
AREA SOLICITADA	70.54 M2
ÁREA REMANENTE	16,214.11 M2

6. CUADRO DE AREAS RESULTANTE URBANIZACION CONJUNTO HABITACIONAL SOR ANA DE LOS ANGELES

CUADRO DE AREAS RESULTANTE LOTIZACIÓN SOR ANA DE LOS ANGELES	
ÁREA ÚTIL	5,457.84 M2.
AREA DE APORTES	3467.11 M2.
AREA RESERVORIO DE AGUA	70.54 M2.
AREA APORTE VENDIRI.F	561.72 M2.
AREA SUB - ESTACION ELEC.	50.00 M2.
AREA DE VIAS Y PASAJES	6,677.44 M2.
AREA TOTAL DEL TERRENO	16,284.65

7. TOPOGRAFIA

DATUM GEODESICO: PSAD 56 ZONA: 19 S

8. USO ACTUAL:

El predio es un terreno que en la actualidad está en posesión de SEDAPAR, y en el cual funciona un reservorio elevado de agua potable.

9. REPROYECCION:

La reproyeccion de coordenadas se hizo con el software Arc Map.

10. CUADRO DE DATOS TECNICOS:

CUADRO DE DATOS TECNICOS	
DESCRIPCIÓN	RESERVORIO R-25
PROPIETARIO	BANCO DE MATERIALES POSESIONARIO SEDAPAR
ÁREA	0.0071 Ha. = 70.54 m2
PERÍMETRO	33.60 ml.
CONDICIÓN	PREDIO URBANO
ZONA	RDM-2 RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA TIPO II
USO	PREDIO MATRIZ


.....
EDWARD Y. VILLENA GUTIERREZ
INGENIERO AGRÓNOMO - CIP. 65177
(VERIFICADOR CATASTRAL
CÓDIGO: 001495VCPZRXII

Arequipa, mayo 2021.

