



RESOLUCIÓN N° 1071-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1099-2021/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 predio de 205,23 m² ubicado en el distrito de Aplao, provincia de Castilla, departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P06158957 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, con CUS N° 7213 (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 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° 149-2021/S-3100, presentado el 4 de octubre de 2021 [S.I. N° 25814-2021 (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 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 “Restauración y puesta en operatividad de la infraestructura del reservorio N-2, en el distrito de Aplao, provincia de Castilla, 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 4 al 17); **b)** informe de inspección técnica (fojas 18 al 21); **c)** memoria descriptiva y plano de ubicación y perimétrico (fojas 22 al 24); y, **d)** certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2021-1251619 (fojas 25 al 30).

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”).

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, en el caso en concreto, mediante Oficio N° 4437-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de octubre de 2021 (foja 63), 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° P06158957 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° 1518-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2021 (fojas 71 al 75), se determinó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en el distrito de Aplao, provincia de Castilla, departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado Peruano, en la Partida Registral N° P06158957 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; **ii)** se encuentra afectado en uso a favor de “SEDAPAR” con el objeto que lo destine a un reservorio de agua potable, tal como se aprecia del Asiento 00002 de la partida P06158957; **iii)** no cuenta con zonificación; **iv)** se encuentra en posesión de “SEDAPAR”, ocupado por la estructura de un reservorio y una cámara de válvulas, constituyendo un bien de dominio público por su uso; **v)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con monumentos arqueológicos o derecho minero que restrinja la ejecución de “el proyecto”; y, **vi)** no se advierten observaciones técnicas a los documentos presentados.

9. Que, en relación a lo expuesto, mediante el Oficio N° 4986-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2021 [en adelante, “el Oficio” (fojas 81)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAR” que la solicitud de extinción de la afectación en uso a su favor es de manera expresa, además, se le indicó que tal situación también debe ser aclarada en el Plan de Saneamiento físico

legal; 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 la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

10. Que, “el Oficio” fue notificado el 17 de noviembre de 2021 a través de la mesa de partes de “SEDAPAR”, conforme consta del cargo de recepción (foja 83); 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 de “el Oficio” vence el 01 de diciembre de 2021; habiendo “SEDAPAR” remitido el Oficio N° 185-2021/S-31000 el 18 de noviembre de 2021 [S.I. N°29868-2021 (fojas 87)], dentro del plazo otorgado, para efectos de subsanar la observación formulada en “el Oficio”.

11. Que, mediante Informe Técnico Legal N° 1447-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de diciembre de 2021, se ha determinado, de acuerdo a la documentación presentada, que “SEDAPAR” de manera expresa solicita la extinción de la afectación en uso existente sobre “el predio” a su favor, adjuntando para tal efecto un nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal, en el que aclara dicho punto; por lo que corresponde continuar con la evaluación.

12. 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.° 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”*.

13. 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”.

14. Que, el numeral 6.2.6 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” indica que en el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud cuente con derechos reales otorgados a entidades o terceros, el Sector que impulsa el proyecto realiza las coordinaciones con los involucrados y determina si es posible su coexistencia. En el caso que no sea posible su coexistencia, el solicitante requerirá de forma expresa, en su solicitud de transferencia de propiedad, la extinción de los derechos reales que corresponda.

15. Que, el numeral 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” prescribe que en caso así lo haya requerido el solicitante, la SDDI se encuentra facultada a aprobar la transferencia de propiedad inclusive respecto de predios e inmuebles estatales de dominio público, como las áreas de aporte reglamentario, las áreas de equipamiento urbano, las vías, u otros.

16. Que, en virtud de la normativa citada en los considerandos precedente, la SDDI se encuentra facultada para declarar por razones de interés público la extinción de la afectación en uso y transferir en propiedad predios que se ubiquen en áreas de equipamiento urbano. En el caso en concreto, si bien “el predio” constituye un equipamiento afectado en uso, SEDAPAR ha recogido en su plan de saneamiento la necesidad de su extinción. En consecuencia, corresponde extinguir totalmente la afectación en uso otorgada a favor de “SEDAPAR”, la misma que se encuentra inscrita en el Asiento 00002 de la Partida P06158957 y, aprobar a su favor la transferencia de “el predio”, para que sea destinado al proyecto denominado “Restauración y puesta en operatividad de la infraestructura del reservorio N-2, en el distrito de Aplao, provincia de Castilla y departamento de Arequipa”; debiendo “SEDAPAR” tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° del “el Reglamento”.

17. 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.

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.

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° 1447-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de diciembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la EXTINCIÓN TOTAL DE LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a favor del SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR respecto del predio de 205,23 m² ubicado en el distrito de Aplao, provincia de Castilla, departamento de Arequipa, inscrito en el Asiento 00002 de la Partida Registral N° P06158957 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, con CUS N° 7213, 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 predio de 205,23 m² ubicado en el distrito de Aplao, provincia de Castilla, departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida Registral N° P06158957 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, con CUS N° 7213, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, para que sea destinado al proyecto denominado: “Restauración y puesta en operatividad de la infraestructura del reservorio N-2, en el distrito de Aplao, provincia de Castilla 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

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