

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0003-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 935-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR S.A.**, representada por el Gerente de Administración, mediante el 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 528,00 m² ubicado en el distrito de Characato, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral N° 11382797 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, con CUS N° 176746 (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 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 Oficio N° 165-2022/S-31000, presentado el 12 de septiembre de 2022 [S.I. N° 24015-2022 (fojas 1 y 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa – SEDAPAR S.A., representada por el Gerente de Administración, Edwar Chávez Llerena (en adelante, “SEDAPAR”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para el Reservorio R-41, 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 de Arequipa - departamento de Arequipa CUI: 2479971” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal con panel fotográfico (fojas 5 al 15); **b)** informe de inspección técnica (fojas 16 y 17); **c)** memoria descriptiva y plano de ubicación - perimétrico de “el predio” (fojas 18 al 21); **d)** certificado

de búsqueda catastral con publicidad N° 2022-3696259 de fecha 21 de junio de 2022 (fojas 22 al 27); e) partida registral N° 11382797 y su título archivado (fojas 28 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").

5. Que, de acuerdo al 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 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° 04273-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2022 (fojas 58 y 59), 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° 11382797 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la 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° 01320-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2022 (fojas 64 al 77), se concluyó respecto a "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en la Mz J – Lote 17 de la Zona 2 del asentamiento humano Juventud Characato, en el distrito de Characato, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor de la Asociación de Vivienda Juventud Characato, en la partida registral N° 11382797 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; **ii)** cuenta con la condición de Uso: Área Reservada de la habilitación urbana Nueva en Modalidad "C" de la Asociación de Vivienda Juventud Characato; **iii)** se encuentra ocupado por la edificación existente del Reservorio R-41, correspondiente a "el proyecto", bajo la administración y en posesión de "SEDAPAR"; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado por su uso; **iv)** tiene zonificación: RDM-1 (Zona Residencial Densidad Media - Tipo 1); **v)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con predios formalizados, predios rurales, comunidades

indígenas o campesinas, zonas o monumentos arqueológicos, fajas marginales ni áreas naturales protegidas; **vi)** revisada la plataforma del Geocatmin, se superpone con la concesión minera con código: 540008713, cuyo titular es Víctor Manuel Begazo Ranilla; **vii)** revisada la plataforma del Osinergmin, se superpone con red de alumbrado eléctrico de Norte a Sur, de titularidad de la empresa SEAL; y, **viii)** los documentos técnicos que sustentan el Plan de Saneamiento físico y legal se encuentran firmados por verificador catastral autorizado y conformes.

9. Que, por otro lado, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", mediante Oficio n° 04630-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de noviembre de 2022 (fojas 78 y 79), notificado con fecha 15 de agosto de 2022 (foja 134), se hace de conocimiento, como administrador de "el predio", a la Municipalidad Distrital de Characato que, "SEDAPAR" ha solicitado la transferencia de "el predio", en el marco del "TUO 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.

10. Que, en atención a lo señalado en el octavo considerando de la presente resolución, corresponde precisar que si bien la titularidad de "el predio" se encuentra inscrita a favor de la Asociación de Vivienda Juventud Characato; también es cierto que, en el Asiento C0001 de la partida registral N° 11382797, consta inscrito que mediante la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural N° 010-2017-GDURR/MDCH del 08 de febrero de 2017, rectificadas por la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural N° 020-2017-GDURR/MDCH del 16 de marzo de 2017 y la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural N° 025-2017-GDURR/MDCH del 21 de abril de 2017, todas expedidas por la Municipalidad Distrital de Characato, se aprueba la Habilitación Urbana Nueva en Modalidad C (Habilitación Urbana Nueva de Uso Residencial con Construcción Simultánea y con venta garantizada de lotes), de acuerdo con el Cuadro de Áreas de la citada habilitación, situación que obra en el título archivado N° 2017-01341000, siendo que "el predio" se ubica en el Lote 17, Mz. J que forma parte del ámbito mayor destinada a área reservada de 528,00 m² para "SEDAPAR"; en ese sentido, "el predio" constituye un bien de dominio público del Estado, al estar destinado para un uso público; asimismo, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192", y numerales 5.7 y 6.2.7 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", se colige 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, otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras que presenta el solicitante, como en el caso de autos; razón por la cual, corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento.

11. 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*".

12. 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, como la declarada en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192", concordado con el numeral 6.2.7 de la "Directiva N° 001-2021/SBN".

13. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAR", para el Reservorio R-

41, 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 de Arequipa - departamento de Arequipa CUI: 2479971”.

14. 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.

15. 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”.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAR” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123°¹ de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, Decreto Legislativo N° 1280, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal n° 005-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- 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 528,00 m² ubicado en el distrito de Characato, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral N° 11382797 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, con CUS N° 176746, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR S,A**, requerido para el Reservorio R-41, 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 de Arequipa - departamento de Arequipa CUI: 2479971”.

Artículo 2°.- 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

¹ Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal obrada 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.