



RESOLUCIÓN N° 0276-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 1394-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, representada por su Gerente de Administración, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192** respecto del área de 1 813,05 m² ubicado en el distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N.º P06029891 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa, con CUS N.º 6852 (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-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley N.º 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 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 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 el Oficio N.º 241-2023/S-31000 presentado el 5 de diciembre de 2023 [S.I. N.º 33613-2023 (foja 1)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa – SEDAPAR representada por el Gerente de Administración, Edward Chávez Llerena (en adelante, la “SEDAPAR”), solicitó la extinción de afectación en uso y la transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la ejecución de la estructura sanitaria denominada Reservorio N-49 correspondiente al proyecto denominado: “Mejoramiento de la infraestructura del Reservorio N-49 en el distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa” (en adelante “el proyecto”); para lo cual adjunta, entre otros, la siguiente

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.

documentación: **a)** solicitud - Anexo 1 (foja 3); **b)** plan de saneamiento físico legal con panel fotográfico (fojas 4-11); **b)** informe de inspección técnica (fojas 12-13); **c)** memoria descriptiva (foja 14); **d)** plano de ubicación y perimétrico (foja 15); **e)** certificado de búsqueda catastral con Publicidad N.º 2023-6786524 (fojas 16-18); **f)** copia informativa de la Partida Registral N.º P06029891 (fojas 19-22); y,

3. 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.

4. 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 del 13 de diciembre del 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-021/SBN”).

5. 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 6.2.2 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.º 00213-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2024 (foja 34), 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.º P06029891 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAR”, mediante el Informe Preliminar N.º 00413-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2024 (fojas 39 al 46), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** comprende la totalidad del Lote 19 de la Manzana A del Asentamiento Humano “Cerrito Belén”, ubicado en el distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa, el cual se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N.º P06029891 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; **ii)** se encuentra destinado a uso de Reservorio de Agua, de conformidad con el Plano de Trazado y Lotización N.º 598-COFOPRI/OZA/GZ, aprobado por Resolución N.º 004-2000-COFOPRI/OZA/GZ del 7 de enero de 2000; por lo que constituye bien de dominio público del Estado por su origen; **iii)** en el Asiento 00006 de la partida registral N.º P06029891 se encuentra inscrita la afectación en uso a favor de E.P.S.

SEDAPAR S.A., al respecto, en el Plan de Saneamiento Físico Legal, “SEDAPAR” solicita la extinción correspondiente al área de “el predio”; **iv)** se encuentra ocupado por las siguientes edificaciones: reservorio, cuarto de válvulas, torre de vigilancia y muro perimétrico, que corresponden a “el proyecto”, en posesión de “SEDAPAR”, lo cual coincide en el registro fotográfico remitido y la imagen referencial del Google Earth de fecha del 8 de diciembre de 2022; **v)** cuenta con zonificación de Zona Residencial Densidad Baja-RDB; **vi)** no se advierte proceso judicial ni solicitud en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con predios rurales, comunidades campesinas, poblaciones indígenas o comunidades nativas, zonas o monumentos arqueológicos, concesiones mineras, redes de transmisión eléctrica, quebradas o cursos de agua, fajas marginales, áreas naturales protegidas, zona de riesgo no mitigables ni sobre vía o derecho de vías; y **vii)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos de “el predio” debidamente firmados por verificador catastral autorizado. En ese sentido, se concluye que “SEDAPAR”, cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N.° 001-2021/SBN”.

9. 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”.*

10. 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 “Decreto Legislativo N.° 1192, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva N.° 001-2021/SBN”.

11. 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.

12. 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 involucrado 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, para lo cual se faculta a esta Subdirección para declarar por razones de interés público la extinción de afectaciones en uso u otros derechos reales otorgados sobre los predios o inmuebles estatales materia de la solicitud, en la misma resolución de transferencia de propiedad.

13. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, así como, de lo señalado en el literal a.2) del numeral 4.4.1. del Plan de Saneamiento Físico Legal presentado, corresponde extinguir la afectación en uso otorgada a favor de E.P.S. SEDAPAR S.A., inscrita en el Asiento 00006 de la partida registral N.° P06029891 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, y aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAR”, para ejecución de la estructura sanitaria denominada Reservorio N-49 del proyecto denominado: *“Mejoramiento de la infraestructura del Reservorio N-49 en el distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa”.*

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

15. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Un y 00/100 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

16. 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”.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, el “SEDAPAR” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123² de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.° 1192”, Decreto Legislativo N.° 1280, “TUO de la Ley N.° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N.° 0066-2022/SBN, Resolución N.° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.° 0284-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a favor de E.P.S. SEDAPAR S.A., inscrita en el Asiento 00006 de la partida registral N.° P06029891 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, de la Zona Registral N.° XII – Sede Arequipa, conforme a la documentación 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 DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192** del área de 1 813,05 m², ubicada en el distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N.° P06029891 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral N.° XII – Sede Arequipa, con CUS N.° 6852, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, requerido para la ejecución de la estructura sanitaria denominada Reservoirio N-49 del proyecto denominado *“Mejoramiento de la infraestructura del Reservoirio N-49 en el distrito de Mariano Melgar, 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.

Artículo 4°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, Publíquese y comuníquese.
POI 18.1.2.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

² Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada 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.