



RESOLUCIÓN N° 1402-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 1395-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, representada por su Gerente de Administración, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192** respecto del área de **4 314,47 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.º P06037206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa, con CUS N.º 6708 (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 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.

3. Que, mediante el Oficio N.º 243-2023/S-31000 presentado el 5 de diciembre de 2023 [S.I. N.º 33614-2023 (foja 1)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa S.A. – SEDAPAR S.A. representada por el Gerente de Administración, Edward Chávez Llerena (en adelante,

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.

“SEDAPAR”), solicitó la transferencia de Propiedad del Estado y la extinción de afectación en uso respecto de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 1192, requerido para la estructura sanitaria Reservorio R-10 correspondiente al proyecto denominado: “*Mejoramiento de la infraestructura del Reservorio R-10 en el distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa*” (en adelante “el proyecto”); para lo cual adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Anexo 1 (foja 3); **b)** Plan de Saneamiento Físico Legal (fojas 4 al 10); **c)** Panel fotográfico de “el predio” (fojas 11 y 12); **d)** Informe de inspección técnica (fojas 13 y 14); **e)** memoria descriptiva (foja 15 y 16); **f)** plano de ubicación y perimétrico (foja 17); y, **g)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N.° 2023-6786604 (fojas 18 al 20).

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° 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, modificado por el Decreto Legislativo N.° 1366 y Decreto Legislativo N.° 1559 (en adelante, “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 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.

5. 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, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución N.° 0059-2023/SBN del 13 de diciembre del 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.° 001-021/SBN”).

6. 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.

7. 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.

8. Que, mediante Oficio N.° 00214-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2024 (foja 37), 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.° P06037206 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 “Decreto Legislativo N.° 1192, generándose el Título N.° 2024-00212184, el cual se encuentra tachado; no obstante, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAR”, mediante el Informe Preliminar N.° 00472-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 28 de junio de 2024 (fojas 51 al 59), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** según el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante “PSFL”) se encuentra ubicado dentro del ámbito del Pueblo Joven Jerusalén en el lote 1 de la Mz. L- Zona A, en el distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa, el cual se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, el cual recae sobre la totalidad de la Partida N.° P06037206 del Registro de Predios de Arequipa; **ii)** se encuentra destinado Servicios Públicos Complementarios - Reservorio, de conformidad con el Plano de Trazado y Lotización N.° 560-COFOPRI-

99-OZA, aprobado por Resolución de Gerencia Zonal N.º 382-99-COFOPRI/OZA/GZ del 1 de diciembre de 1999; por lo que constituye bien de dominio público del Estado por su origen y uso; **iii)** según el “PSFL”, se encuentra ocupado por la estructura sanitaria Reservorio R-10, construida en el año 1965, la misma que consta de 3 componentes, siendo los siguientes; a) Reservorio, b) guardianía, c) almacén y d) muro perimétrico, situación que se ha corroborado con la imagen satelital de Google Earth de fecha 8 de octubre de 2022, utilizada de manera referencial y las fotografías adjuntas; **iv)** cuenta con zonificación Residencial Densidad Baja, corroborado en el Plano de Zonificación del PDM Arequipa 2016-2025; **v)** no se advierte solicitud de ingreso en trámite ni proceso judicial sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con unidades catastrales, poblaciones indígenas o comunidad campesina ni nativa, zonas o monumentos arqueológicos, quebradas o cursos de agua, fajas marginales, áreas naturales protegidas, ni zonas de riesgo no mitigables, ni redes viales reconocidas; **vi)** del visor web de GEOCATMIN, no se visualiza superposición con concesiones mineras; adicionalmente, en el “PSFL” se indica que existe superposición con Área de No Admisión de Petitorios denominado Arequipa – ANAP070; **vii)** respecto a las cargas y gravámenes, en el Asiento 00005 de la partida registral N.º P06037206 se encuentra inscrita la afectación en uso a favor de E.P.S. SEDAPAR S.A., al respecto, en el “PSFL”, “SEDAPAR” solicita la extinción de la misma; asimismo, de la revisión de dicha partida registral en la Extranet, se verifica que no existe ningún título en trámite; **viii)** del visor de OSINERGMIN, se visualiza superposición con tramos de media tensión tipo aéreo, de propiedad de SEAL S.A., los cuales atraviesan “el predio”, situación no advertida en el “PSFL”; y, **ix)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización que sustenta el “PSFL”, firmados por verificador catastral autorizado, no advirtiéndose observaciones técnicas.

10. Que, mediante Oficio N.º 03101-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 3 de octubre de 2024 [en adelante, “el Oficio” (foja 61)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAR” la observación técnica señalada en el ítem **viii)** del considerando precedente, otorgándole el plazo de tres (3) días hábiles para que se pronuncie sobre la información proporcionada o si variará o no su solicitud, siendo que de no existir pronunciamiento orientado a la modificación de “el proyecto” o el área solicitada en el plazo indicado, esta Subdirección continuará con el procedimiento, emitiendo el acto correspondiente, conforme a lo dispuesto en el numeral 5.11 de “la Directiva”.

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 9 de octubre de 2024, a través de la Casilla electrónica² de “SEDAPAR”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 62); 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, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, cabe precisar que, el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 14 de octubre 2024**, siendo que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “SEDAPAR” no ha remitido documentación alguna mediante la cual varíe su solicitud; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia, razón por cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”.

12. Que, “SEDAPAR” debe tener en cuenta lo dispuesto en el numeral 5.15 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”, donde se señala que: *“La resolución que dispone la primera inscripción de dominio, la **transferencia de propiedad**, o el otorgamiento de otros derechos reales, indica que el derecho otorgado mediante aquella no brinda autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener el titular del proyecto de la obra de infraestructura ante otras entidades conforme a la normatividad vigente. Corresponde al beneficiario del derecho otorgado cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que vaya a ejecutar sobre el predio o inmueble estatal”*.

13. 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 3º del Decreto Legislativo N.º 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”*.

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 Electrónico 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”.

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 privado 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”.

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, 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**, 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.

17. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, así como, de lo señalado en el numeral 3.3 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 00005 de la partida registral N.° P06037206 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 R-10 que forma parte del proyecto denominado: *“Mejoramiento de la infraestructura del Reservorio R-10 en el distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa”*.

18. 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 predios 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”.

19. 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 predio materia de transferencia.

20. 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”.

21. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAR” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123³ de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “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.° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N.° 0066-2022/SBN, Resolución N.° 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.° 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.° 1446-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre 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 00005 de la partida registral N.° P06037206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, de la Zona Registral N.° XII – Sede Arequipa, conforme a la

³ 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.

documentación brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

Artículo 2°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192 del área de **4 314,47 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.º P06037206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa, con CUS N.º 6708, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA – SEDAPAR**, requerido para la ejecución de la estructura sanitaria denominada Reservoirio R-10 que forma parte del proyecto denominado: *“Mejoramiento de la infraestructura del Reservoirio R-10 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.º 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
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI