



RESOLUCIÓN N.º 0230-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de abril de 2019

Visto:

El Expediente n° 645-2018/SBN-SDAPE, correspondiente al **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO A FAVOR DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, en el marco del Decreto Legislativo n° 1192, respecto de un área de 2 030,93 m², denominada Terreno D, ubicada al Norte de la manzana C' y manzana E' del Asentamiento Humano Tiwinza, distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, de la Región Callao, solicitado por la Empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, en el marco del Decreto Legislativo n° 1192, con la finalidad de ser destinado al Proyecto: "Obra complementaria del Interceptor Norte instalación del rebose de emergencia para la Cámara de bombeo Sarita Colonia distrito Callao".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme a la Ley n° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo n° 007-2008-VIVIENDA;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley n° 30025¹ se declaró de necesidad pública la ejecución de diversas obras de infraestructura de interés nacional y de gran envergadura; declaratoria que se justifica en la necesidad de reducir la brecha de infraestructura existente en nuestro país, brindar conectividad a las poblaciones alejadas con fines de inclusión social y permitir la mejora económica de las poblaciones que se verán beneficiadas por las obras señaladas en la

¹ Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura.

quinta disposición complementaria final. Asimismo, según señala la norma mencionada se busca asegurar el cumplimiento de los compromisos contractuales asumidos por el estado peruano en el caso de las obras de infraestructura que actualmente se encuentran concesionadas;

4. Que, al ser indispensable contar con un marco legal unificado que regule la adquisición, expropiación, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura y demás casos de necesidad pública o seguridad nacional, con la finalidad de promover, fomentar y agilizar la inversión pública y privada, generar empleo productivo y mejorar la competitividad del país, el 23 de agosto de 2015 se publicó el Decreto Legislativo n° 1192, mediante el cual se derogó, entre otras, la Ley n° 30025, exceptuando su Quinta Disposición Complementaria Final y sus Disposiciones Complementarias Modificadoras;

5. Que, específicamente en los casos relacionados a proyectos y/o infraestructuras de saneamiento a cargo de las empresas prestadoras de servicios de saneamiento en el territorio nacional², existe una declaración de necesidad pública regulada en el numeral 3.1 del artículo 3° del Decreto Legislativo n° 1280 modificado por Decreto Legislativo n° 1357, el cual dispuso: "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";

6. Que, el artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n° 1192, dispone que "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 sólo mérito de la resolución administrativa que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales";

7. Que, el Decreto Supremo n° 019-2015-VIVIENDA, publicado el 16 de diciembre de 2015, dispuso en su artículo segundo la derogación parcial del Decreto Supremo n° 011-2013-VIVIENDA, "Decreto Supremo que reglamenta los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones", precisando que quedaban subsistentes los artículos 2°, 3°, 4°, 5°, 6° y 7°; en consecuencia, el citado marco normativo es de aplicación a los procedimientos regulados mediante el Decreto Legislativo n° 1192;

8. Que, el tercer párrafo del artículo 3° del Decreto Supremo n° 011-2013-VIVIENDA dispone que "Las resoluciones que emita la SBN aprobando los diferentes actos a favor del titular del proyecto se sustentarán en la información y documentación que éste haya brindado y determinado en el plan de saneamiento físico y legal, el cual tendrá la calidad de Declaración Jurada" lo cual se condice con lo regulado en los numerales 5.4 y 6.1.2 de la Directiva n° 004-2015/SBN, no siendo necesaria ni obligatoria la verificación de lo presentado y/o sustentado por el titular del proyecto;

9. Que, el artículo 5° del Decreto Supremo n° 011-2013-VIVIENDA, establece que, en el caso de predios no inscritos de propiedad estatal, la SBN realizará la primera inscripción de dominio a favor del titular del proyecto debiendo adjuntar la Resolución que

² Incluyendo las municipalidades, y a las entidades de la administración pública con competencias vinculadas con la prestación, regulación, rectoría, supervisión, fiscalización, sanción y financiamiento, entre otros, de los servicios de saneamiento.





RESOLUCIÓN N.º 0230-2019/SBN-DGPE-SDAPE

aprueba la misma, los planos perimétricos y de ubicación correspondientes así como la memoria descriptiva, siendo dichos documentos mérito suficiente para la primera inscripción de dominio en el Registro de Predios, no pudiendo el Registrador solicitar otros documentos, bajo responsabilidad;

10. Que, dado que el presente procedimiento tiene como finalidad brindar acceso universal a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad para la población en general; debe ser dinámico y simplificado, en la medida que la SBN, como representante del Estado únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a efectos de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por éste en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su entera responsabilidad;

11. Que, en relación a lo señalado en los párrafos precedentes, mediante Informe n° 272-2018/SBN-DNR-SDNC del 10 de setiembre de 2018 (folios 52 y 53), aclarado mediante Informe n° 326-2018/SBN-DNR-SDNC del 08 de noviembre de 2018 (folios 63 y 64), la Subdirección de Normas y Capacitación de la SBN realizó algunas precisiones respecto a los procedimientos llevados a cabo en el marco del Decreto Legislativo n° 1192, siendo una de ellas: "En el marco del numeral 41.1 del artículo 41 del Decreto Legislativo n° 1192 y su modificatoria, el procedimiento de primera inscripción de dominio se efectúa acorde con el acto solicitado, es decir en la medida que no se requiera la transferencia del predio este se inscribirá a favor del Estado, acto seguido se inscribirá el otorgamiento del derecho requerido (acto de administración) a favor de la entidad solicitante"³;

12. Que, adicionalmente a lo señalado en el párrafo precedente, mediante Informe n° 0063-2019/SBN-DNR-SDNC del 19 de marzo de 2019 (folios 98 al 101), la Subdirección de Normas y Capacitación de la SBN, realizó las siguientes precisiones respecto de los procedimientos llevados a cabo en el marco del Decreto Legislativo n° 1192: a) "respecto al otorgamiento de derechos reales en el marco del Decreto Legislativo n° 1192, tenemos que la citada norma faculta a la SBN a aprobar los derechos reales que importe la administración del predio a favor del titular del proyecto que le sean necesarios para la ejecución de la obra, indistintamente si estos son bienes de dominio privado o dominio público, por lo que dicha norma resulta aplicable para el otorgamiento de derechos reales tanto sobre los predios que conforman el Área de Playa, así como los que conforman los Terrenos Ganados al Mar" (en extensión, la mencionada facultad se aplicará a todos aquellos bienes de dominio público declarados así por normas especiales⁴), b) "Si bien el Decreto Legislativo n° 1192 habilita el otorgamiento de derechos reales sobre bienes de dominio público, como es el caso de la Zona de Playa Protegida, debe entenderse que para el caso de la Zona de dominio Restringido solo procederá la desafectación si la naturaleza del proyecto así lo requiere, esto en concordancia con el numeral 5.9 de la Directiva n° 004-2015/SBN";

³ Conclusión del Informe n° 326-2018/SBN-DNR-SDNC.

⁴ El agregado entre paréntesis es nuestro.



13. Que, cabe señalar que de acuerdo a lo precisado por el solicitante en el literal "d)" del numeral "5" de la Carta n° 792-2018-ESPS del 31 de diciembre de 2018 (folio 76) y lo graficado en el Plano Perimétrico de Servidumbre n° PSERV-02 (folio 79), un total de 508,05 m² se ubica en Zona de Dominio Restringido – Z.D.R. y el saldo de 1 522,88 m² en terreno adyacente fuera de la Z.D.R.;

14. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 5.8 de la Directiva n° 004-2015/SBN, en caso que por otras leyes se declare la ejecución de obras de infraestructura de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o gran envergadura, la transferencia de los predios y/o edificaciones de propiedad estatal requeridos para tal efecto, se llevará a cabo acorde a lo regulado por dicha directiva”;

15. Que, de conformidad con lo señalado en el décimo primero considerando de la presente resolución y de acuerdo al artículo 5° del Decreto Supremo n° 011-2013-VIVIENDA; se ha establecido que, en el caso de predios no inscritos de propiedad estatal respecto de los cuales se solicite el otorgamiento de “otro derecho real”, la SBN procederá a tramitar la primera inscripción de dominio a favor del Estado y en el mismo acto otorgará el derecho real requerido a favor de la entidad pública solicitante debiendo adjuntar la resolución que aprueba dichos actos, el plano perimétrico y de ubicación correspondiente así como la memoria descriptiva, siendo dichos documentos mérito suficiente para la primera inscripción de dominio a favor del Estado y la inscripción del derecho real requerido por la entidad pública solicitante a su favor, en el registro de predios, no pudiendo el registrador solicitar otros documentos, bajo responsabilidad;

16. Que, de conformidad con lo señalado en el décimo tercero y el décimo segundo considerando de la presente resolución, *debe entenderse que para el caso de la Zona de Dominio Restringido solo procederá la desafectación si la naturaleza del proyecto así lo requiere, esto en concordancia con el numeral 5.9 de la Directiva n° 004-2015/SBN;*

17. Que, el tercer párrafo del artículo 3° del Decreto Supremo n° 011-2013-VIVIENDA así como el numeral 5.4 de la Directiva n° 004-2015/SBN, señalan que la información y documentación que el solicitante presente y la que consigne en el plan de saneamiento físico y legal, al cual se refiere la precitada directiva, adquieren la calidad de declaración jurada, asimismo el artículo 6.1.2 señala que “la documentación que sustenta la emisión de la resolución de dominio, son los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.3 de la citada directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la SBN (...)”;

18. Que, de acuerdo a lo señalado en los considerandos décimo primero y décimo segundo de la presente resolución, se tiene que “Presentada la solicitud de requerimiento del otorgamiento de derechos reales sobre predios no inscritos, si este constituye propiedad del Estado, la SDAPE procede a tramitar la primera inscripción de dominio a favor del Estado y acto seguido otorga el derecho real requerido a favor de la entidad pública solicitante”. En tal sentido, corresponde evaluar la información remitida por el solicitante;

19. Que, mediante Carta n° 434-2018-ESPS del 23 de agosto de 2018 (folios 02 y 03), la Empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, solicitó la Primera Inscripción de Dominio a favor del Estado y Constitución de Derecho de Servidumbre de Paso y Tránsito a su favor, en el marco del Decreto Legislativo n° 1192, respecto de un área de 2 030,93 m², denominada Terreno D, ubicada al Norte de la manzana C' y manzana E' del Asentamiento Humano Tiwinza, distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, de la Región Callao, con la finalidad de ser destinada al Proyecto: “Obra complementaria del Interceptor Norte instalación del rebose de emergencia para la Cámara de Bombeo Sarita Colonia distrito Callao”;

20. Que, el artículo 5.3.3 de la Directiva n° 004-2015/SBN, en concordancia con lo dispuesto en el primer y segundo párrafo del artículo 3° del Decreto Supremo





RESOLUCIÓN N.º 0230-2019/SBN-DGPE-SDAPE

nº 011-2013-VIVIENDA, señaló que para el inicio del procedimiento se presentará una solicitud escrita en la que se identificará al solicitante y a su representante legal, indicando además la expresión concreta de lo pedido, dicha solicitud será acompañada de los siguientes documentos: el Plan de saneamiento físico y legal del predio estatal, el cual estará visado por los profesionales designados por el titular del proyecto, identificará el área total y el área afectada por cada predio, conteniendo como mínimo: el informe técnico legal en donde se precise ubicación, zonificación, linderos, ocupación, edificaciones, posesionarios, área afectada en relación al área total del proyecto, resumen de las obras que se van a ejecutar, el cual estará sustentado con los documentos siguientes: a) Certificado de Búsqueda Catastral expedido por Sunarp en caso de no encontrarse inscrito, conforme al área solicitada, de una antigüedad no mayor a seis (6) meses; b) Informe de Inspección Técnica; c) Plano Perimétrico y de Ubicación del terreno en coordenadas UTM en sistema WGS 84, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado y suscrito por verificador catastral, en dos (2) juegos, tanto en formato físico y digital; d) Memoria Descriptiva, en la que se indique el área, los linderos y medidas perimétricas y la zonificación, autorizado por verificador catastral, en dos (2) juegos; e) Fotografías actuales del predio; cabe precisar que el solicitante adjunto toda la documentación indicada (folios 06 al 27 y 79 al 83);

21. Que, la documentación descrita en el párrafo precedente fue evaluada por los profesionales a cargo del procedimiento (folio 49), advirtiendo que el requerimiento no se adecuaba a lo establecido en la Directiva n° 004-2015/SBN, lo que se comunicó al solicitante mediante Oficios nros. 9534-2018/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 12 de octubre de 2018 (folio 54), 10302-2018/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 09 de noviembre de 2018 (folio 60), 10491-2018/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 15 de noviembre de 2018 (folio 68) y 11235-2018/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 26 de diciembre de 2018 (folio 75);

22. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, se verificó que el solicitante presentó Certificado de Búsqueda Catastral del 26 de julio de 2018 emitido por la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral n° IX – Sede Lima, elaborado en base al Informe Técnico n° 17863-2018-SUNARP-Z.R.N° IX/OC del 25 de julio de 2018 (folios 24 y 25), en el que se informó que “el polígono en consulta se encuentra comprendido sobre un ámbito donde no se cuenta con información gráfica de planos con antecedentes registrales correspondiente a zona de playa”;

23. Que, el solicitante declaró en el quinto párrafo del subnumeral 3.1 del Plan de saneamiento físico y legal del predio estatal (folio 07), que “del estudio gráfico efectuado se ha verificado que el área materia de saneamiento de 2 030,93 m², denominado Terreno D, se encuentra dentro de área sin antecedente registral (...)”; En ese sentido, la mencionada declaración es reiterada además en el ítem IV (folio 08) del referido plan al señalar el solicitante que “Habiéndose determinado que el área total requerida de 2 030,93 m², correspondiente a una parte del área requerida para la ejecución del proyecto (...), se encuentra en un área sin antecedente registral”;



24. Que, de acuerdo al Informe de Inspección Técnica s/n y registro fotográfico (folios 12 al 15) anexos al Plan de saneamiento físico y legal del predio estatal, el solicitante señaló haber realizado la inspección técnica del predio con fecha 18 de julio de 2018, verificando que *"el área en estudio es de naturaleza eriaza, cuya topografía es variada, con suelo de textura arenosa, por el cual discurre las aguas residuales del Colector Centenario, así mismo se observa que existe una ocupación precaria de tabiquería de madera"*;

25. Que, mediante Cartas nros. 632-2018-ESPS del 26 de octubre de 2018 (folios 56 al 59), 672-2018-ESPS del 08 de noviembre de 2018 (folio 67), 699-2018-ESPS del 22 de noviembre de 2018 (folios 69 al 72), 724-2018-ESPS del 29 de noviembre de 2018 (folios 73 y 74), 792-2018-ESPS del 31 de diciembre de 2018 (folios 76 al 83) "el solicitante" sustentó la subsanación a las observaciones advertidas por esta Superintendencia;

26. Que, ante la falta de disposición específica en el marco del Decreto Legislativo n° 1192 respecto a las condiciones y plazo para la concesión del derecho de servidumbre solicitado, el otorgamiento del referido derecho real se regulará según lo dispuesto en los artículos 1035° al 1054° del Código Civil;

27. Que, en atención a que el titular del proyecto no ha precisado en su solicitud el plazo de duración para la constitución del derecho real solicitado, el mismo se considerará otorgado a perpetuidad acorde a lo regulado por el artículo 1037° del Código Civil;

28. Que, atendiendo a la naturaleza de la obra a ejecutar por la Empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL (instalación de paso de tuberías y canales), no resulta necesario declarar la desafectación respecto del área de 508,05 m² que se ubica en Zona de Dominio Restringido;

29. Que, en estricto cumplimiento del marco normativo señalado y lo sustentado en la documentación presentada por "el solicitante", esta Superintendencia tomará como válida la documentación y declaración presentadas, dado que acorde a lo detallado en el considerando décimo séptimo de la presente Resolución el titular del proyecto asume entera responsabilidad por lo declarado en el Plan de Saneamiento Físico - Legal y la solicitud presentada; en consecuencia se procederá con la primera inscripción de dominio a favor del Estado y constitución de derecho de servidumbre de paso y tránsito a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL;

30. Que, de la documentación presentada por el solicitante y tratándose de un predio sin inscripción registral, corresponde aprobar la Primera Inscripción de Dominio a favor del Estado y la Constitución de Derecho de Servidumbre de Paso y Tránsito a favor de la Empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL en el marco del Decreto Legislativo n° 1192, respecto de un área de 2 030,93 m², denominada Terreno D, ubicada al Norte de la manzana C' y manzana E' del Asentamiento Humano Tiwinza, distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, de la Región Callao, conforme consta del Plano Perimétrico de Servidumbre n° PSERV-02, Plano de Ubicación n° UBI-01 y Memoria Descriptiva correspondiente, suscritos y autorizados por el verificador catastral Ingeniera Geógrafa Elizabeth Milagros Alayo Peralta (folios 21, 22, 79 y 80);

31. Que, los incisos a) y p) del artículo 44° del "Reglamento de Organización y Funciones de la SBN" aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, de fecha 21 de diciembre de 2010, facultan a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo su competencia, así como a emitir las resoluciones en materia de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "el ROF", la "Directiva n° 004-2015/SBN", la Resolución n° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de





RESOLUCIÓN N.º 0230-2019/SBN-DGPE-SDAPE

2019, el numeral 3.1 del artículo 3º del Decreto Legislativo n° 1280 modificado por el Decreto Legislativo n° 1357 y los Informes Técnicos Legales nros. 0454-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de abril de 2019 (folios 105 al 108) y 0609-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2019 (folios 109 y 110);

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la primera inscripción de dominio a favor del Estado en el marco del Decreto Legislativo n° 1192, del terreno eriazo de 2 030,93 m², denominado Terreno D, ubicado al Norte de la manzana C' y manzana E' del Asentamiento Humano Tiwinza, distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, de la Región Callao, según el plano perimétrico y memoria descriptiva que sustentan la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer la constitución de derecho de servidumbre de paso y tránsito a perpetuidad en favor de la Empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL en el marco del Decreto Legislativo n° 1192, respecto del predio descrito en el artículo precedente, con la finalidad de ser destinado al Proyecto: "Obra Complementaria del Interceptor Norte Instalación del Rebose de Emergencia para la Cámara de Bombeo Sarita Colonia distrito Callao"; según el plano perimétrico y memoria descriptiva que sustentan la presente resolución.

TERCERO. – Precisar que el área descrita en el artículo primero de la presente resolución se encuentra constituida por un área ubicada dentro de la Zona de Dominio Restringido en un total de 508,05 m² la cual es considerada un Bien de Dominio Público del Estado y el saldo de 1 522,88 m² es terreno adyacente a la Zona de Dominio Restringido que constituye un bien de dominio privado del Estado, lo que se servirá detallar en la partida registral correspondiente.

CUARTO. – La Zona Registral n° IX – Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente resolución, efectuará la inscripción de la primera inscripción de dominio y la constitución de derecho de servidumbre de paso y tránsito, respecto del terreno descrito en el artículo primero de la presente resolución, en el Registro de Predios del Callao.

Regístrese, notifíquese y publíquese. -





Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES