



## **RESOLUCIÓN N°1369-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 06 de diciembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente n.° 1427-2019/SBNSDAPE correspondiente al **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO Y CESIÓN EN USO**, en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192<sup>1</sup>, solicitado por el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL respecto de un área de 3 138,41 m<sup>2</sup>, denominada Acceso Carrozable al Reservorio Proyectado de Rebombeco RRP-01, ubicada en el ingreso de la trocha carrozable del acceso al Cerro Las Animas, Oeste y Norte del Asentamiento Humano Cerro Las Animas, Sector Shangri-La, Segunda Etapa, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"), para ser destinado a la Infraestructura de Agua y Saneamiento denominada: "Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Cerro Las Animas y Anexos del Distrito de Puente Piedra"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151<sup>2</sup> (en adelante "la Ley") y su Reglamento<sup>3</sup> (en adelante "el Reglamento del T.U.O. de la Ley");

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<sup>4</sup> (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, entre ellas, el literal a) del citado artículo 44 del "ROF de la SBN";

3. Que, mediante la 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<sup>5</sup>, derogada parcialmente (a excepción de su Quinta Disposición Complementaria y Final), por la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles,

1 Aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2019-VIVIENDA

2 Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA

3 Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

4 Aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010

5 Aprobada por Ley n.° 30025, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de mayo de 2013.



transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura<sup>6</sup> y sus modificaciones (Decreto Legislativo n.º 1210<sup>7</sup>, Decreto Legislativo n.º 1330<sup>8</sup>, Decreto Legislativo n.º 1366<sup>9</sup>), se crea un régimen jurídico aplicable a los procesos de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado y liberación de Interferencias para la ejecución de obras de infraestructura. Las normas antes glosadas, han sido recogidas en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192<sup>10</sup> (en adelante "TUO del DL n.º 1192"); Asimismo, es conveniente precisar que aún se encuentra parcialmente vigente el Decreto Supremo n.º 011-2013-VIVIENDA "reglamento de 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"<sup>11</sup> (en adelante "el Decreto Supremo"); aunado a ello, la Directiva sobre inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192<sup>12</sup>, modificada por la Resolución n.º 032-2016-SBN<sup>13</sup> (en adelante "la Directiva") y la Directiva sobre procedimientos para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de dominio privado estatal, así como para la regularización de afectaciones en uso de predios de dominio público<sup>14</sup>, modificada por la Resolución n.º 047-2016/SBN (en adelante "la Directiva n.º 005-2011/SBN"), constituyen la normativa especial aplicable al presente procedimiento administrativo;



4. Que, asimismo el artículo 3º del Decreto Legislativo n.º 1280, modificado por Decreto Legislativo n.º 1357, dispuso declarar 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;

5. Que, de la normativa especial antes descrita, se advierte que la finalidad de los procedimientos administrativos derivados, concretamente del artículo 41º del "TUO del DL n.º 1192", deben ser simplificados y dinámicos, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituye en lugar del titular registral a efectos de efectivizar la transferencia o cualquier otro derecho real en favor del titular del proyecto; sustentándose dicho procedimiento en el **plan de saneamiento físico y legal** el cual ostenta la calidad de declaración jurada y es elaborado por el titular del proyecto, bajo responsabilidad;



**Respecto de la primera inscripción de dominio y otorgamiento de cesión en uso de "el predio"**

6. Que, mediante Carta n.º 2389-2019-ESPS recepcionada el 14 de noviembre de 2019 (folio 1), el Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, representado por Edith Fany Tomás Gonzales (en adelante "SEDAPAL"), solicitó la primera inscripción de dominio a favor del Estado y la Cesión en Uso de Bien Inmueble, sustentando su pedido en la normativa especial descrita en el tercer y cuarto considerando de la presente resolución, adjuntando el Plan de saneamiento físico legal (en adelante "el plan") y anexos (folios 2 al 17);



6 Aprobada por Decreto Legislativo n.º 1192, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de agosto de 2015.

7 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de septiembre de 2015.

8 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 6 de enero de 2017.

9 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de julio de 2018.

10 Aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 12 de marzo de 2019.

11 Aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2013-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de septiembre de 2013.

12 Aprobado por Resolución n.º 079-2015-SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de diciembre de 2015, que aprueba la Directiva n.º 004-2015/SBN.

13 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 3 de abril de 2016.

14 Según la Tercera Disposición Complementaria Final de la Directiva n.º 005-2011/SBN lo regulado en la misma es de aplicación supletoria a los tramites de cesión en uso en lo que fuere pertinente.



## RESOLUCIÓN N°1369-2019/SBN-DGPE-SDAPE

7. Que, ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la **calificación atenuada** de la solicitud presentada por "SEDAPAL", con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 5.3.3) de la "la Directiva"<sup>15</sup>; emitiéndose el Informe Preliminar n.° 01371-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2019 (folios 18 al 20), a través del cual se verificó que la documentación presentada por "SEDAPAL" se adecuaba a lo requerido para el presente procedimiento;

8. Que, sin perjuicio de lo antes señalado "SEDAPAL" presentó Certificado de Búsqueda Catastral del 11 de noviembre de 2019 (folios 9 y 10), elaborado en base al Informe Técnico n.° 20780-2019-SUNARP-Z.R.N.°IX/OC del 17 de setiembre de 2019, mediante el cual informó que el área en consulta se ubica en zona de cerros con pendiente donde no se ha identificado información gráfica de antecedentes registrales;

9. Que, importante precisar que de la revisión de "el Plan" y anexos, se advierte que "SEDAPAL" declaró en los ítems 3, 4.2 y 5 del precitado plan que el área de 3 138,41 m<sup>2</sup> constituye un predio sin antecedentes registrales, (folios 3 al 5). Asimismo, de la inspección técnica y fotografías (folios 6 al 8), se tiene que el predio es urbano y a la fecha de la inspección se encontraba desocupado;

10. Que, otro lado, el tercer párrafo del artículo 3° de "el Decreto Supremo", concordante con el numeral 5.4) de "la Directiva", establecen 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 presente directiva, **adquieren la calidad de declaración jurada**. Asimismo, el numeral 6.1.2) de la citada Directiva, señala que, la documentación que sustenta la emisión de la resolución, son **los documentos proporcionados por el solicitante**; precisándose además que, no es necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la SBN, tales como la inspección técnica del predio, obtención del certificado de parámetros urbanísticos o de zonificación y vías;

11. Que, si bien el artículo 5 de "el Reglamento", 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**; disposición legal que es concordante con lo prescrito por el numeral 6.1.1 de "la Directiva", para los casos en los que el solicitante requiere que se le otorgue "otros derechos reales" distintos a la propiedad, entre los que

15 Numeral 5.3.3) de la "Directiva n.° 004-2015/SBN". 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 de cada predio, conteniendo como mínimo: el informe técnico legal en donde se precise ubicación, zonificación, linderos, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, área afectada en relación al área total del proyecto, resumen de las obras que se van a ejecutar en el predio materia de la solicitud; así como la existencia de cargas, tales como: procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derecho de superficie, gravámenes, ocupaciones, superposiciones o duplicidades de partidas, reservas naturales, entre otros, el cual estará sustentado con los documentos siguientes.

- Partida Registral y títulos archivados, de encontrarse inscrito el predio, o Certificado de Búsqueda Catastral, expedido por SUNARP, en caso de no encontrarse inscrito, conforme al área solicitada. Dichos documentos serán de una antigüedad no mayor a seis (6) meses.
- Informe de Inspección técnica.
- Plano perimétrico y de ubicación del terreno en coordenadas UTM en sistema WGS 84, a escala 1/5000 o múltiplo apropiado, en formato digital y papel, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado y suscrito por verificador catastral, en dos (2) juegos. (\*)
- Memoria Descriptiva, en la que se indique el área, los linderos y medidas perimétricas y la zonificación, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado y suscrito por verificador catastral, en dos (2) juegos.
- Fotografías actuales del predio.



se encuentra la cesión en uso, es procedente disponer la primera inscripción de dominio de "el predio" a favor del Estado y en el mismo acto otorgar el derecho real requerido por el solicitante; lo que es concordante con el pronunciamiento vertido en el Informe n.º 326-2018/SBN-DNR-SDNC del 08 de noviembre de 2018 (folios 23 y 24), mediante el cual la Subdirección de Normas y Capacitación de la SBN, realizó la siguiente precisión respecto de los procedimientos llevados a cabo en el marco del "T.U.O. del DL n.º 1192": "En el marco del numeral 41.1 del artículo 41 del Decreto Legislativo n.º 1192 y su modificatoria mediante Decreto Legislativo n.º 1366, 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";

12. Que, en el ítem 3.7 de la sección análisis del referido informe se señaló que "en relación a la expresión *otorgamiento de otros derechos reales* se debe entender que abarca todos aquellos que no implican el traslado de titularidad a favor del administrado, es decir se encuentra circunscrito a un acto de administración, cuyo otorgamiento es por un tiempo finito, acorde al cumplimiento de sus fines" (folio 24);

13. Que, en ese sentido, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 107º de "el Reglamento del T.U.O. de la Ley", por la cesión en uso sólo se otorga el derecho, excepcional, de usar temporalmente a título gratuito un predio estatal a favor de un particular, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo, sin fines de lucro;

14. Que, la idea de "Proyecto de Desarrollo Social" en el ámbito de los servicios de saneamiento es desarrollada en la Ley N° 30045, Ley de Modernización de los Servicios de Saneamiento, modificada por el Decreto Legislativo N° 1240, así como en el artículo III del Título Preliminar del Decreto Legislativo n° 1280 que reguló los principios en los que se sustenta la gestión y prestación de los servicios de saneamiento;

15. Que, se puede considerar a nuestro entender como "proyecto de desarrollo social" a aquel proyecto que tiene como objetivo producir, distribuir y/o mejorar la calidad de aquellos bienes o servicios (productos) básicos, que se destinan a la satisfacción de las necesidades de aquellos grupos que no poseen recursos para solventarlos autónomamente, el mismo que es desarrollado en un ámbito territorial delimitado en atención a un plan preestablecido y que tiene como finalidad contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población;

16. Que, es de advertir que el petitorio de SEDAPAL solicitando se le otorgue el derecho de cesión en uso respecto de "el predio" tiene como finalidad contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población, administrando eficientemente el recurso agua, la recolección y disposición final de aguas servidas y controlando la preservación del medio ambiente, tal como se ha señalado en el cuarto párrafo del ítem 3 del plan de saneamiento del predio estatal (reverso del folio 3); finalidad que forma parte de las políticas que desarrolla el Estado a fin impulsar y mejorar la calidad de vida de la población, finalidad que se encuentra enmarcada en el concepto de "proyecto de desarrollo social";

17. Que, acuerdo a lo sustentado por "SEDAPAL" en "el Plan", ha quedado establecido que "el predio" es de dominio del Estado, se encuentra libre y sin ocupaciones, se ha advertido que no existen edificaciones, no está afectado por cargas ni gravámenes, no existe duplicidad de partidas (folio 4), no se ha advertido la existencia de impedimentos legales o judiciales que impidan efectuar los distintos actos que contemplan las normas del sistema; además, según lo señalado en el Informe de Inspección Técnica, no existen evidencias de restos arqueológicos (folio 6); en tal sentido, "el predio" constituiría uno de libre disponibilidad del Estado;





## RESOLUCIÓN N°1369-2019/SBN-DGPE-SDAPE

18. Que, la falta de disposición específica en el marco del "TUO del DL n.° 1192", respecto a las condiciones y plazo para la concesión del derecho de cesión en uso solicitado, el otorgamiento del referido derecho real se regulará según lo dispuesto en los artículos 107° al 110° de "el Reglamento del T.U.O. de la Ley" y lo dispuesto en "la Directiva n°005-2011/SBN" en lo que fuera aplicable;

19. Que, en relación al plazo para ejecutar el proyecto, en atención a que "el plan" se sustenta en el expediente elaborado para la ejecución de la obra "Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Cerro Las Animas y Anexos del Distrito de Puente Piedra", el plazo de ejecución se establecerá de acuerdo al cronograma fijado en el mencionado expediente según lo establecido en el literal a) del numeral 2.6 de la Directiva n° 005-2011/SBN, quedando a cargo del solicitante el cumplimiento del mencionado cronograma;

20. Que, en relación al acta de entrega-recepción de "el predio", en atención a que la cesión en uso se constituye sobre predios de libre disponibilidad que se encuentran inscritos a favor del Estado o de la entidad titular del predio estatal, quedará establecido por medio de la presente resolución que la mencionada acta se elaborará y suscribirá una vez "el predio" conste inscrito en el registro de predios correspondiente;

21. Que, en relación al requisito señalado en el literal g) del numeral 3.1 de la Directiva n° 005-2011/SBN en el que se ha establecido la obligación de presentar el "expediente de proyecto" o en su defecto "el plan conceptual o idea de proyecto" a fin de que se sustente el otorgamiento del derecho real solicitado, es de advertir que mediante Informe n° 272-2018/SBN-DNR-SDNC de fecha 10 de setiembre de 2018 (folios 25 y 26) la Subdirección de Normas y Capacitación de la SBN, realizó la siguiente precisión respecto de los procedimientos llevados a cabo en el marco del "TUO del DL n.° 1192": *"si bien con el Decreto Legislativo 1366 se amplía la actuación de la SBN, en cuanto a la aprobación de actos de administración, no se modifica el plazo de su emisión o los requisitos a ser solicitados al administrado, por lo que, en el marco del artículo 41 del Decreto Legislativo n° 1192, los actos de administración y disposición se efectúan en cumplimiento de lo establecido en el Decreto Supremo n° 011-2013-VIVIENDA y la Directiva n° 004-2015/SBN"; en tal sentido*, en los procedimientos para el otorgamiento de derechos reales desarrollados en el marco del D.L. 1192 solo son exigibles los requisitos detallados en "la Directiva". Sin perjuicio de esto, se debe tener en cuenta que el Plan de saneamiento presentado describe el proyecto para el cual está siendo requerido el predio materia del presente procedimiento, plan de saneamiento que además tiene la calidad de declaración jurada;

22. Que, en relación al plazo de duración para la constitución del derecho real solicitado, acorde a lo regulado por el artículo 108° de "el Reglamento del T.U.O. de la Ley", el Derecho de Cesión en Uso se otorgará por un plazo máximo de diez (10) años, pudiendo ser renovado a solicitud del titular del proyecto;



23. Que, atención a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Superintendencia tomará como válida la documentación y declaración presentadas por "SEDAPAL", en estricto cumplimiento del marco normativo antes señalado, dado que acorde a lo detallado en el décimo considerando 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; y, en consecuencia, se procederá con la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** de "el predio" **A FAVOR DEL ESTADO** y **OTORGAR DERECHO DE CESIÓN EN USO** a **TÍTULO GRATUITO** por un **PLAZO MÁXIMO DE DIEZ 10 AÑOS** prorrogables, **EN FAVOR DE LA EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, para ser destinado a la Infraestructura de Agua y Saneamiento denominada: "Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Cerro Las Animas y Anexos del Distrito de Puente Piedra", tal y como se señala en los documentos técnicos (Plano de Ubicación - Perimétrico y Memoria Descriptiva) suscritos y autorizados por el verificador catastral Ingeniera Geógrafa, Rocio M. Méndez Alcca (folios 12 al 16);

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", el "el Reglamento del T.U.O. de la Ley n.º 29151", el "ROF de la SBN", el "TUO del DL n.º 1192", "el Decreto Supremo", "la Directiva", "la Directiva n.º 005-2011/SBN", la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y los Informes Técnicos Legales nros. 2375-2019/SBN-DGPE-SDAPE y 2376-2019/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 04 de diciembre de 2019 (folio 27 al 33);

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO: DISPONER** la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO**, en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192, del terreno urbano de 3 138,41 m<sup>2</sup>, denominado Acceso Carrozable al Reservorio Proyectado de Rebombeo RRP-01, ubicado en el ingreso de la trocha carrozable del acceso al Cerro Las Animas, Oeste y Norte del Asentamiento Humano Cerro Las Animas, Sector Shangri-La, segunda etapa, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima.

**SEGUNDO:** Disponer la **CONSTITUCIÓN DE CESIÓN EN USO A TÍTULO GRATUITO POR UN PLAZO DE DIEZ AÑOS, A FAVOR DE LA EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192, respecto del predio descrito en el artículo precedente, a fin de ser destinado a la Infraestructura de Agua y Saneamiento denominada: "Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Cerro Las Animas y Anexos del Distrito de Puente Piedra".

**TERCERO: REMITIR** copia autenticada de la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta, a la Zona Registral n.º IX – Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

**Regístrese, notifíquese y publíquese. -**



  
Abog. CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ  
Subintendencia de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES