



RESOLUCIÓN N° 1037-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de noviembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.° 744-2020/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE A FAVOR DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192, solicitado por el **EQUIPO DE SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRE DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** representado por la Jefa del equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, Edith Fany Tomas Gonzales (en adelante “el administrado”), respecto de un área de 53,01 m², ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”), con la finalidad de ser destinada a la infraestructura de Agua y Saneamiento denominada: “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado en los sectores 311 – 313 – 330 – 310 – 312 – 314 – 300 – 307 – 319 – 324 y 301 Nueva Rinconada”; 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.° 29151¹ (en adelante “la Ley”) y su Reglamento² y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

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 Estatales³ (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”;

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA

² Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

³ Aprobado por el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

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 infraestructura⁴, derogada parcialmente (a excepción de su Quinta Disposición Complementaria y Final), por 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 infraestructura⁵ y sus modificaciones (Decreto Legislativo n.º 1210⁶, Decreto Legislativo n.º 1330⁷, Decreto Legislativo n.º 1366⁸), 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 1192⁹ (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 disposiciones¹⁰ (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 1192¹¹, modificada por la Resolución n.º 032-2016-SBN¹² (en adelante “la Directiva”), constituyen la normativa especial aplicable al presente procedimiento administrativo;

4. 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;

5. 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;

Respecto de la primera inscripción de dominio de “el predio”

6. Que, mediante Carta n.º 888-2020-ESPS (S.I. 09708-2020) presentado el 9 de julio de 2020 (folio 1), “el administrado” petitionó la primera inscripción de dominio a favor del Estado y constitución de derecho de servidumbre a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL respecto de “el predio”, sustentando su pedido en la normativa especial descrita en el tercer y cuarto numeral de la presente resolución, adjuntando el Plan de saneamiento físico legal y sus anexos (folios 2 al 113);

7. Que, en ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la **calificación atenuada**¹³ de la solicitud presentada por “el administrado”, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 5.3.3) de la “la Directiva”¹⁴; emitiéndose el Informe Preliminar n.º 02319-2020/SBN-DGPE-SDAPE

4 Aprobada por Ley n.º 30025, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de mayo de 2013.

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

6 Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de septiembre de 2015.

7 Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 6 de enero de 2017.

8 Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de julio de 2018.

9 Aprobado por Decreto Supremo n.º 015-2020-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de octubre de 2020.

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

11 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.

12 Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 3 de abril de 2016.

13 Ello se desprende de la naturaleza del presente procedimiento administrativo y del carácter de declaración jurada de la información presentada por la entidad a cargo del proyecto.

14 Numeral 5.3.3) de la “Directiva n.º 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,

del 29 de julio de 2020 (folios 114 al 119), a través del cual, se advirtió, entre otros, que “el administrado” no presentó el Plano perimétrico en archivo digital y asimismo, se observó que “el predio” presenta superposición parcial con el Pueblo Virgen de Lourdes, inscrito en la Partida n.º P03232818 del Registro de Predios de Lima y registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales con CUS 35482; por otro lado, de acuerdo a la apreciación legal, se advirtió que “el administrado” no cumplió con adjuntar el Plan de Saneamiento Físico Legal y el Informe Técnico Legal debidamente visados por los profesionales correspondientes, lo cual fue comunicado mediante Oficio n.º 3507-2020/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 21 de agosto de 2020 (folios 120 y 121);

8. Que, perjuicio de lo antes señalado, “el administrado” remitió un Certificado de Búsqueda Catastral del 03 de febrero de 2020 (folios 12 y 13), elaborado en base al Informe Técnico n.º 002750-2020-SUNARP-Z.R.ºIX/OC del 30 de enero de 2020, mediante el cual informó que el área materia de consulta se encuentra parcialmente en ámbito inscrito en la Partida n.º P03232818 y el resto en ámbito donde a la fecha no se ha identificado algún predio inscrito;

9. Que, en este sentido, cabe indicar que en el numeral 3.1. del Plan de Saneamiento Físico Legal (folios 3 y 4) “el administrado” señaló que el área señalada en el Certificado de Búsqueda Catastral versa sobre un área de mayor extensión, dentro de la cual se encuentra inmerso “el predio”, el mismo que recae sobre un terreno sin antecedentes registrales, por lo cual procede iniciar el procedimiento de primera de dominio a favor de “el administrado”;

10. Que, mediante Carta n.º 1235-2020-ESPS (S.I. 13646-2020) presentada el 02 de setiembre de 2020 (folios 122 al 137), “el administrado” presentó las subsanaciones a las observaciones comunicadas mediante el oficio señalado en el séptimo considerando de la presente resolución, adjuntando para tal efecto, documentación técnica con las correcciones correspondientes; sin embargo, mediante Informe Preliminar n.º 02701-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de setiembre de 2020 (folios 29 y 30), se verificó, entre otros, que subsiste la superposición parcial de “el predio” con la Partida n.º P03232818, lo cual fue informado a “el administrado” mediante oficio n.º 5053-2020/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 5 de noviembre de 2020 (folios 139 y 140);

11. Que, mediante Carta n.º 1771-2020-ESPS (S.I. 19799-2020) presentada el 16 de noviembre de 2020 (folios 141 al 145), “el administrado” subsanó y aclaró lo advertido en el oficio señalado en el considerando precedente, conforme consta en el Informe Preliminar n.º 3336-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de noviembre de 2020 (folio 146) y los Informes Técnico Legales nros. 1183-2020/SBN-DGPE-SDAPE y 1184-2020/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 24 de noviembre de 2020 (folios 155 al 158 y 159 al 162);

12. Que, es importante precisar que de la revisión del Plan de saneamiento físico legal de “el predio” y anexos, se advierte que “el administrado” declaró en los numerales 3.1 y 3.2 del precitado plan que el área de 53.00 m² constituye un predio “sin antecedentes registrales” (folios 124 y 125). Asimismo, del Informe de inspección técnica y fotografía (folios 8 al 10 y 143), se tiene que el predio es urbano y que a la fecha de la inspección se encontraba desocupado;

13. Que, por otro lado, el tercer párrafo del artículo 3º 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

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:

- a) 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.
- b) Informe de Inspección técnica.
- c) 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. (*)
- d) 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.
- e) Fotografías actuales del predio.

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;

14. Que, el artículo 5 de “el Decreto Supremo”, 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 se encuentra la servidumbre, 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 149 y 150), 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 Decreto Legislativo 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”;

15. Que, ante la falta de disposición específica en el marco del “TUO del DL n.º 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 1035º al 1054º del Código Civil; en ese sentido, 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 1037º del Código Civil”;

16. Que, esta Superintendencia tomará como válida la documentación y declaración presentadas en estricto cumplimiento del marco normativo antes señalado y lo sustentado en la documentación presentada por “el administrado”, dado que acorde a lo detallado en el considerando décimo tercero 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 la constitución del derecho de Servidumbre a favor de “el administrado”, a fin de ser destinado a la Infraestructura de Agua y Saneamiento denominada: “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para los sectores 311 – 313 – 330 – 310 – 312 – 314 – 300 – 307 – 319 – 324 y 301 Nueva Rinconada”, conforme se señala en los documentos técnicos (Plano Perimétrico - Ubicación y Memoria Descriptiva) suscritos y autorizados por verificadora catastral Celia Soledad Equiapaza Tebes (folios 144 y 145);

17. Que, para los efectos de la calificación registral y en cumplimiento de lo previsto por el numeral 4.2.2 del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la SUNARP y la SBN, forman parte de la presente resolución, los documentos técnicos descritos en el considerando que antecede, lo que podrá ser verificado a través de la dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>;

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 Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y los Informes Técnico Legales nros. 1186-2020/SBN-DGPE-SDAPE y 1187-2020/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 24 de noviembre de 2020 (folios 155 al 158 y 159 al 162));

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, respecto de un terreno urbano de 53,01 m² ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima.

SEGUNDO: Disponer la CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO A PERPETUIDAD Y TÍTULO GRATUITO, EN 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, con la finalidad de ser destinado a la infraestructura de Agua y Saneamiento denominada: "Ampliación y mejoramiento de los sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para los sectores 311 – 313 – 330 – 310 – 312 – 314 – 300 – 307 – 319 – 324 y 301 Nueva Rinconada".

TERCERO: Remitir 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. –

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

**MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA SERVIDUMBRE
PS-312-04 AREA 04**

1. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL PS-312-04 AREA 04:

PREDIO : SERVIDUMBRE PS 312-04 AREA 04
DISTRITO : VILLA MARIA DEL TRIUNFO
PROVINCIA : LIMA
DEPARTAMENTO : LIMA

Área 04 de la Servidumbre PS 312-04, se encuentra inmersa en área sin antecedente registral, colindante al Lote 01 de la Mz. E10 del "Pueblo Joven Virgen de Lourdes" inscrito en la Partida N° P03232818; en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima.

2. DATOS TECNICOS DEL TERRENO:

A. ÁREA:

El terreno materia de análisis posee un área de: 53.0063 m²

B. PERÍMETRO:

El terreno materia de análisis está delimitado por: 57.04 ml.

C. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

Acorde al plano perimétrico y ubicación, los linderos y medidas perimétricas son:

NORTE:	Colinda con Área sin antecedente registral, en línea recta de un (01) tramo (Q-R), con una distancia de 2.00ml.
ESTE:	Colinda con Área sin antecedente registral, en línea recta de un (01) tramo (R-S) con una distancia de 26.31ml.
SUR:	Colinda con Lote 01 de la Mz. E10 del Pueblo Joven Virgen de Lourdes inscrito en la Partida N° P03232818, en línea recta de un (01) tramo (S-P) con una distancia de 2.03ml.
OESTE:	Colinda con Área sin antecedente registral, en línea recta de un (01) tramo (P-Q) con una distancia de 26.70ml.

D. ZONIFICACIÓN:

De acuerdo con el Plano de Zonificación del distrito Villa María del Triunfo, la zona es considerada como **PTP – Protección y Tratamiento Paisajista**, según Ordenanza N° 1084-MML del 18.10.2007.

E. CUADRO: COORDENADAS EN PSAD-56 y WGS-84

Acorde al plano (PPU-A4-PS 312-04), los linderos y medidas perimétricas son:


 CELIA SOLEDAD EQUIAPA TEBE
 VERIFICADOR CATASTRAL
 Código 010048 VCPZRIX
 CIP. 124548

CUADRO DE DATOS TECNICOS				SISTEMA DE COORDENADAS WGS-84		SISTEMA DE COORDENADAS PSAD-56	
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
P	P-Q	26.70	80d23'30"	291583.2133	8654654.3489	291807.6667	8655025.0541
Q	Q-R	2.00	88d33'26"	291582.0783	8654681.0222	291806.5217	8655051.7270
R	R-S	26.31	91d26'35"	291584.0786	8654681.0569	291808.5220	8655051.7617
S	S-P	2.03	99d36'30"	291585.1972	8654654.7722	291809.6405	8655025.4775
TOTAL		57.04	360d0'1"				


 CELIA SOLEDAD EQUIAPA TEBES
 VERIFICADOR CATASTRAL
 Código 010048 VCPZRIX
 CIP. 124548