



RESOLUCIÓN N° 0031-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 13 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 1046-2020/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento sobre la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** representada por la jefa del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomas Gonzales (en adelante “el administrado”), respecto de un área de 663,42 m², denominada **Reservorio Apoyado Projectado RAP-04 S278**, ubicada en el distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao (en adelante “el predio”), para ser destinado al proyecto: “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 273, 277, 278, 279, 280, 394 y 395 – Distrito de Ventanilla”; 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 la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante “la Ley”), su Reglamento² y modificatorias (en adelante “el Reglamento de la Ley n.° 29151”);

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 T.U.O. de la ley n.° 29151, aprobado por D.S. 019-2019-VIVIENDA publicado el 10 de julio de 2019.

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, con la promulgación del Decreto Legislativo n.º 1192⁴ y sus modificaciones (Decreto Legislativo n.º 1210⁵, Decreto Legislativo n.º 1330⁶, Decreto Legislativo n.º 1366⁷), se creó 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 1192⁸ (en adelante “TUO del D.L. n.º 1192”); en consecuencia, fue derogada parcialmente “la Ley n.º 30025” (a excepción de su Quinta Disposición Complementaria y Final); no obstante, es conveniente precisar que aún se encuentra parcialmente vigente el Decreto Supremo n.º 011-2013-VIVIENDA “el Reglamento de la Ley n.º. 30025”; aunado a ello, fue aprobada la Directiva n.º 004-2015/SBN⁹ sobre inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192, modificada por la Resolución n.º 032-2016-SBN¹⁰ (en adelante “la Directiva”), las cuales conjuntamente 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** 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 1700-2020-ESPS (S.I. n.º 18186-2020) presentado el 29 de octubre de 2020 (folio 1) “el administrado” solicitó la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, sustentando su pedido en la normativa especial descrita en el tercer, cuarto y quinto considerando de la presente resolución y adjuntando, entre otros, a) Plan de saneamiento físico legal (folios 2 al 8), b) Informe de Inspección Técnica y fotografías (folios 9 al 11), c) Certificado de Búsqueda Catastral (folios 12 y 13), d) Plano Perimétrico - Ubicación (folio 15) y e) Memoria Descriptiva (folios 16 y 17).

7. Que, en ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la **calificación atenuada**¹¹ de la solicitud

4 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, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de agosto de 2015.

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

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

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

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

9 Aprobado por Resolución n.º 079-2015-SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de diciembre de 2015.

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

11 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.

presentada por “el administrado”, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 5.3.3 de “la Directiva”¹²; emitiéndose el Informe Preliminar n.º 03208-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de noviembre de 2020 (folios 35 al 37) a través del cual se advirtió, entre otros, que la memoria descriptiva presentada no especifica la zonificación de “el predio” y que la solicitud de Búsqueda Catastral presentada a la Oficina Registral de Lima fue denegada, por lo cual, mediante Oficio n.º 05309-2020/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 11 de noviembre de 2020 (folios 38 y 39), se trasladó la observación a “el administrado”, y asimismo, se recomendó la presentación de un Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la Oficina Registral de Lima debido al límite distrital entre Lima y Callao;

8. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, “el administrado” presentó un Certificado de Búsqueda Catastral del 13 de agosto de 2020 emitido por la Oficina Registral del Callao (folios 12 y 13), elaborado en base al Informe Técnico n.º 08904-2020-SUNARP-Z.R.NºIX/OC7033; mediante el cual la Oficina Registral señalada informó que “el predio” se ubica en zona donde no se cuenta con información de predios y sus referencias gráficas con antecedentes registrales. Asimismo, se sugirió solicitar una Búsqueda Catastral en la Oficina Registral de Lima, por encontrarse “el predio” en el límite distrital entre Lima y Callao;

9. Que, mediante Carta n.º 1827-2020-ESPS (S.I. n.º 20520-2020) presentada el 24 de noviembre de 2020 (folio 40 al 45) “el administrado” subsanó la observación formulada a través del oficio señalado en el considerando séptimo de la presente resolución, para lo cual adjuntó la Memoria Descriptiva con las correcciones correspondientes (folios 42 y 43), conforme consta en el Informe Preliminar n.º 03380-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2020 (folio 46). Sin embargo, al estar pendiente la presentación del Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la Oficina Registral de Lima “el administrado” solicitó a esta Subdirección la prórroga del plazo con la finalidad de presentar la documentación requerida, el mismo que fue concedido por un plazo adicional de diez (10) días hábiles, lo cual fue comunicado mediante Oficio n.º 06047-2020/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 7 de diciembre del 2020 (folios 47 y 48);

10. Que, mediante Carta n.º 1934-2020-ESPS (S.I. n.º 22836-2020) presentada el 17 de diciembre de 2020 (folios 49 y 50) y Carta n.º 150-2021-ESPS (S.I. n.º 00506-2021) presentada el 11 de enero del 2021 (folios 54 al 56) “el administrado” cumplió con adjuntar el Certificado de Búsqueda Catastral del 10 de diciembre del 2020 (folios 55 y 56), elaborado en base al Informe Técnico n.º 016585-2020/SUNARP-Z.R.IX/OC del 7 de diciembre del 2020, mediante el cual la Oficina Registral de Lima informó que “el predio” se visualiza en zona donde no se ha detectado un predio inscrito, cuyo perímetro haya sido incorporado a la Base Gráfica Registral e involucre a “el predio”, por ello no es posible establecer de forma indubitable, si se encuentra sobre ámbito inscrito o no;

11. Que, asimismo, con la finalidad de verificar si se subsanaron las observaciones técnicas comunicadas, se emitió el Informe Preliminar n.º 03574-2020/SBN-DGPE-SDAPE del

¹² 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, 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.

22 de diciembre del 2020 (folio 51), a través del cual se concluyó que se ha cumplido con subsanar y aclarar las observaciones advertidas;

12. Que, asimismo se debe tener en cuenta que, de acuerdo a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN “no impide la inmatriculación, el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no”, por lo que dicha circunstancia no obsta su inmatriculación a favor del Estado;

13. Que, es importante precisar que, de la revisión del Plan de saneamiento físico legal de “el predio” (folios 5 al 6), se advierte que “el administrado” declaró que “el predio” se encuentra sin inscripción registral. Asimismo, del Informe de Inspección Técnica y fotografías (folios 9 al 11), se tiene que “el predio” es extraurbano y se encuentra desocupado;

14. Que, en ese sentido, se debe tener en cuenta lo señalado el tercer párrafo del artículo 3° de “el Decreto Supremo”, concordante con el numeral 5.4 de “la Directiva”, los cuales 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;

15. 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”;

16. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Subdirección, disponer la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor de “el administrado” con la finalidad de ser destinado a la ejecución del proyecto: “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 273, 277, 278, 279, 280, 394 y 395 – Distrito de Ventanilla” tal y como se señala en el Plano Perimétrico – Ubicación (folio 15) y Memoria Descriptiva (folios 42 y 43) suscritos y autorizados por el verificador catastral Ing. Gonzalo Andrés Tomasto La Barrera;

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 “Reglamento de la Ley n° 29151”, el “ROF de la SBN”, el “TUO del DL n.° 1192”, “el Decreto Supremo”, “la Directiva”, Resolución n.° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 0029-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de enero de 2021 (folios 57 al 60);

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192 del terreno extraurbano de 663,42 m², denominada **Reservorio Apoyado Proyectado RAP-04 S278**, ubicada en el distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** con la finalidad de destinarlo al proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 273, 277, 278, 279, 280, 394 y 395 – Distrito de Ventanilla”.

SEGUNDO: REMITIR la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta, a la Zona Registral n.º IX – Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

Regístrese, notifíquese y publíquese. –

Visado por:

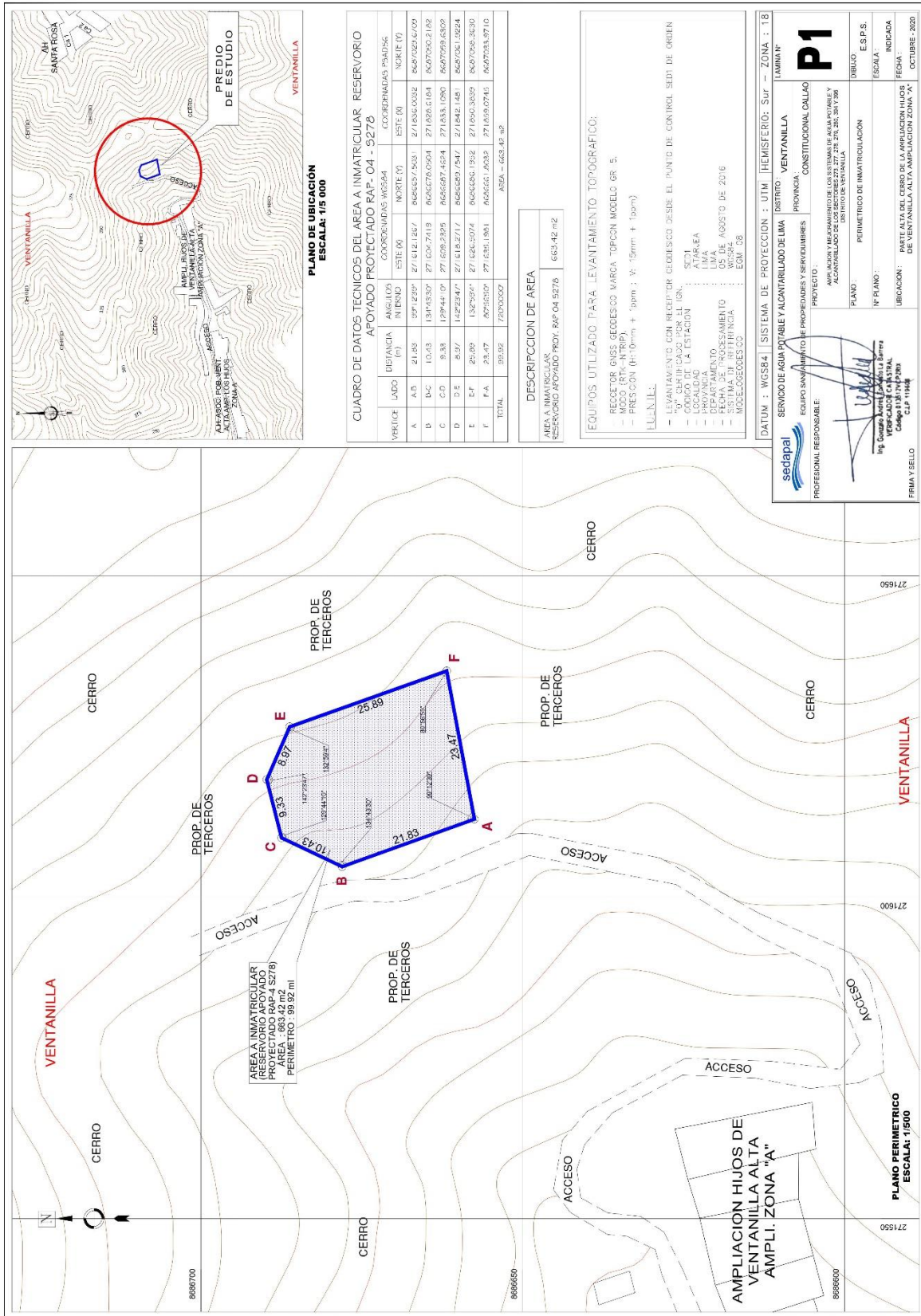
Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal





Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres

MEMORIA DESCRIPTIVA

PREDIO : Reservorio Apoyado Proyectado RAP 04 -S278
PLANO : Perimétrico de Inmatriculación
DISTRITO : Ventanilla
FECHA : Octubre - 2020

INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva corresponde al área de estudio que ha sido considerado por el Proyecto "Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 273, 277, 278, 279, 280, 394 y 395 - Distritos de Ventanilla"

UBICACIÓN

El predio, se encuentra ubicado, en la parte alta del cerro de la Ampliación Hijos de Ventanilla Alta Ampliación Zona "A".

Distrito : Ventanilla
Provincia : Constitucional de Callao
Departamento : Constitucional de Callao

1. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

El predio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL AREA DE ESTUDIO:

Por el Norte : Colinda con Terreno sin Inscripción, mediante una línea quebrada en tres (03) tramos rectos, entre los vértices B – E, con una longitud total de 28.73 metros lineales.

Por el Este : Colinda con Terreno sin Inscripción, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices E - F, con longitud de 25.89 metros lineales.

Por el Sur : Colinda con Terreno sin Inscripción, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices F – A, con una longitud de 23.47 metros lineales.

Por el Oeste : Colinda con Terreno sin Inscripción, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices A - B, con una longitud de 21.83 metros lineales.

2. ÁREA DEL TERRENO

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de 663.42 metros cuadrados



Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres

3. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de 99.92 metros lineales.

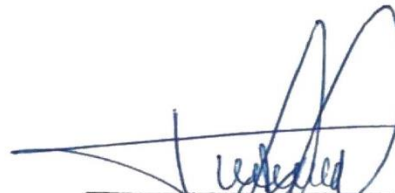
4. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS DEL POLIGONO:

CUADRO DE DATOS TECNICOS DEL AREA A INMATRICULAR RESERVORIO APOYADO PROYECTADO (RAP 04 - S278)							
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO INTERNO	COORDENADA WGS84		COORDENADA PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	21.83	99°12'39"	271612.1267	8686657.5031	271836.0032	8687029.6709
B	B-C	10.43	134°43'30"	271604.7419	8686678.0504	271828.6184	8687050.2182
C	C-D	9.33	129°44'10"	271609.2325	8686687.4624	271833.1090	8687059.6302
D	D-E	8.97	142°23'47"	271618.2717	8686689.7547	271842.1481	8687061.9224
E	E-F	25.89	132°59'4"	271626.5074	8686686.1952	271850.3839	8687058.3630
F	F-A	23.47	80°56'50"	271635.1981	8686661.8032	271859.0745	8687033.9710
TOTAL		99.92	720°00'00"	AREA = 663.42 m2			

DESCRIPCION DEL AREA	
AREA A INMATRICULAR RESERVORIO APOYADO PROY. RPA-04-278	663.42 m2

5. ZONIFICACION

Según Plano de Zonificación de Provincia Constitucional de Callao: Ventanilla
Área de Tratamiento Normativo I – II; Equipo de actualización del PDU 2018
Zonificación: Zona de Protección Ambiental
Uso Actual: Ninguno



Ing. Gonzalo Andrés Tomasto La Barrera
VERIFICADOR CATASTRAL
Código 013512VCP2R1X
C.I.P. 119608