



RESOLUCIÓN N° 0080-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 1082-2020/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192 solicitado por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representado por la Jefa del equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomas Gonzales (en adelante "el administrado"), respecto de un área de 868,29 m², ubicada en la intersección de la Av. Pachacutec y la Av. 27 de diciembre (antes Av. Atocongo), en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"), con la finalidad de ser destinada al proyecto: "Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de los sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 300, 307, 319, 324, 301 Nueva Rinconada – distritos de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador, Etapa I"; 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.º 29151¹ (en adelante "la Ley") y su Reglamento² (en adelante "el Reglamento del T.U.O. de la Ley n.º 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";

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

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

2 Aprobado con Decreto Supremo n.º 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.

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

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 de la 1192”); 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, 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** elaborado por el titular del proyecto, bajo responsabilidad;

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

6. Que, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, mediante Memorándum n.º 01022-2020/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio de 2020 (folios 1 y 2) y Memorándum n.º 02262-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2020 (folios 3 al 5), remitió a esta subdirección, entre otros documentos la Carta n.º 563-2020-ESPS (S.I. n.º 08132-2020), presentada el 8 de junio de 2020 y la Carta n.º 1658-2020-ESPS (S.I. n.º 17568-2020) presentada el 22 de octubre de 2020 a efectos de tramitar la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor de “el administrado” en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192, sustentando su pedido en la normativa especial descrita en el tercer, cuarto y quinto considerando de la presente resolución y adjuntando el Plan de Saneamiento Físico y Legal y anexos (folios 6 al 19);

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 03305-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de noviembre de 2020 y anexos (folios 20 al 24), a través del cual se advirtió que “el predio” según ordenanza n.º 1084-

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, edificaciones, inscripciones, poseionarios, 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.

MML, recae en su totalidad sobre la zonificación: Zona de Recreación Pública; sin embargo en su Plan de Saneamiento Físico y Legal, como en la Memoria Descriptiva y en el Informe de Inspección Técnica, señaló que la zonificación según la mencionada ordenanza es “Área de Circulación”, por lo cual se le solicitó su aclaración; adicionalmente a ello, se advirtió que el Plan de Saneamiento Físico y Legal no se encontraba visado por los profesionales (técnico y legal) designados por el titular del proyecto, conforme a lo establecido en el numeral 5.3.3 de “la Directiva”;

8. Que, las observaciones señaladas en el considerando precedente, fueron puestas en conocimiento de “el administrado” a través del Oficio n.º 06066-2020/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 10 de diciembre del 2020 (folios 25 y 26), a fin de que subsane y aclare las observaciones advertidas y adecue su pedido al marco legal vigente en el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles sus solicitudes;

9. Que, en este sentido, mediante Carta n.º 1935-2020-ESPS (S.I. n.º 22930-2020) presentado el 18 de diciembre de 2020 (folios 27 al 34), “el administrado” adjuntó el Plan de Saneamiento Físico Legal debidamente visados por el personal técnico y legal designado por el titular del proyecto; asimismo presentó la Memoria Descriptiva y el Informe de Inspección Técnica, señalando que la zonificación correspondiente a “el predio” es Zona de Recreación Pública, procediéndose a realizar la evaluación correspondiente, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 03553-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre de 2020 (folio 35), a través del cual se advirtió que “el administrado” subsanó y aclaró las observaciones advertidas;

10. Que, “el administrado” presentó Certificado de Búsqueda Catastral del 3 de julio de 2020 (folios 12 al 14), elaborado en base al Informe Técnico n.º 007310-2020-SUNARP-Z.R.ºIX-OC del 22 de junio de 2020, mediante el cual informó que “el predio” se visualiza en ámbito donde a la fecha en sus bases gráficas consultadas, no ha sido identificado un predio inscrito, cuyo perímetro haya sido incorporado a dichas bases gráficas e involucre al área en consulta; indicando además que la base gráfica no tiene graficado a todos los predios inscritos y que por ello no es posible determinar si se encuentra inscrito o no; asimismo indicó que “el predio” se encuentra dentro de la Concesión para explotar servicios públicos inscrito en la partida n.º 49088403;

11. Que, en este extremo se debe tener en cuenta que de acuerdo a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 16º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 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 esta imposibilidad no impediría su inmatriculación a favor del Estado;

12. Que, respecto de la superposición con la Concesión para explotar servicios públicos, cabe indicar que ello fue señalado por “el administrado” en su Plan de Saneamiento Físico y Legal; asimismo debe tenerse en cuenta que la mencionada concesión no genera la traslación del dominio de este a favor del cesionario, pues sólo constituye una restricción al ejercicio de las atribuciones inherentes al derecho de propiedad que el Estado ejerce sobre el área; por lo que no impide continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio que se viene tramitando;

13. Que, es importante precisar, que de la revisión del Plan de saneamiento físico legal de “el predio”, se advierte que “el administrado” declaró en el numeral III del precitado plan que el área de 868,29 m² constituye un predio sin antecedentes registrales (folios 28 al 32); asimismo, del Informe de inspección técnica (folio 34), se tiene que la inspección fue realizada el 6 de diciembre de 2019, que “el predio” es urbano, que el predio es de libre disponibilidad y que se encuentra en posesión de SEDAPAL;

14. 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 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 de la 1192”, 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, 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 quinto 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 de “el administrado”, a fin de ser destinado al proyecto: “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado de los sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 300, 307, 319, 324 y 301 Nueva Rinconada – Distrito de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador – Etapa I”; tal y como se señala en el Plano Perimétrico-Ubicación (folio 16) suscrito y autorizado por el verificador catastral Arq. Karla Mónica Lam Montalvan y Memoria Descriptiva (folio 33) suscrito y autorizado por el verificador catastral Ing. Celia Soledad Equiapaza Tebes;

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 y por tanto de la misma firma digital, 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 del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 0107-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de enero de 2021 (folio 38 al 41);

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO n.º 1192, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, respecto del área de 868,29 m², ubicada en la intersección de la Av. Pachacutec y la Av. 27 de diciembre (antes Av. Atocongo), en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, para ser destinada al proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 300, 307, 319, 324, 301 Nueva Rinconada – distritos de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador, Etapa I”, conforme al plano perimétrico y memoria descriptiva que sustentan la presente resolución.

SEGUNDO: 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:

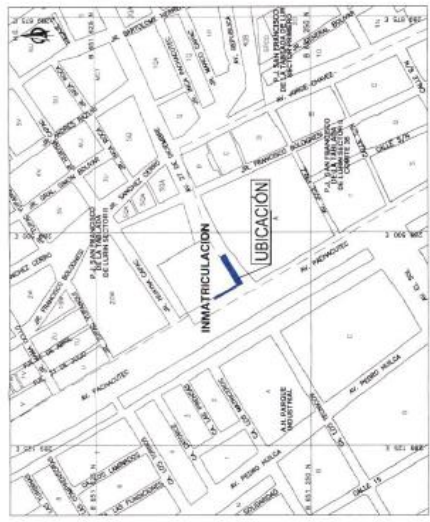
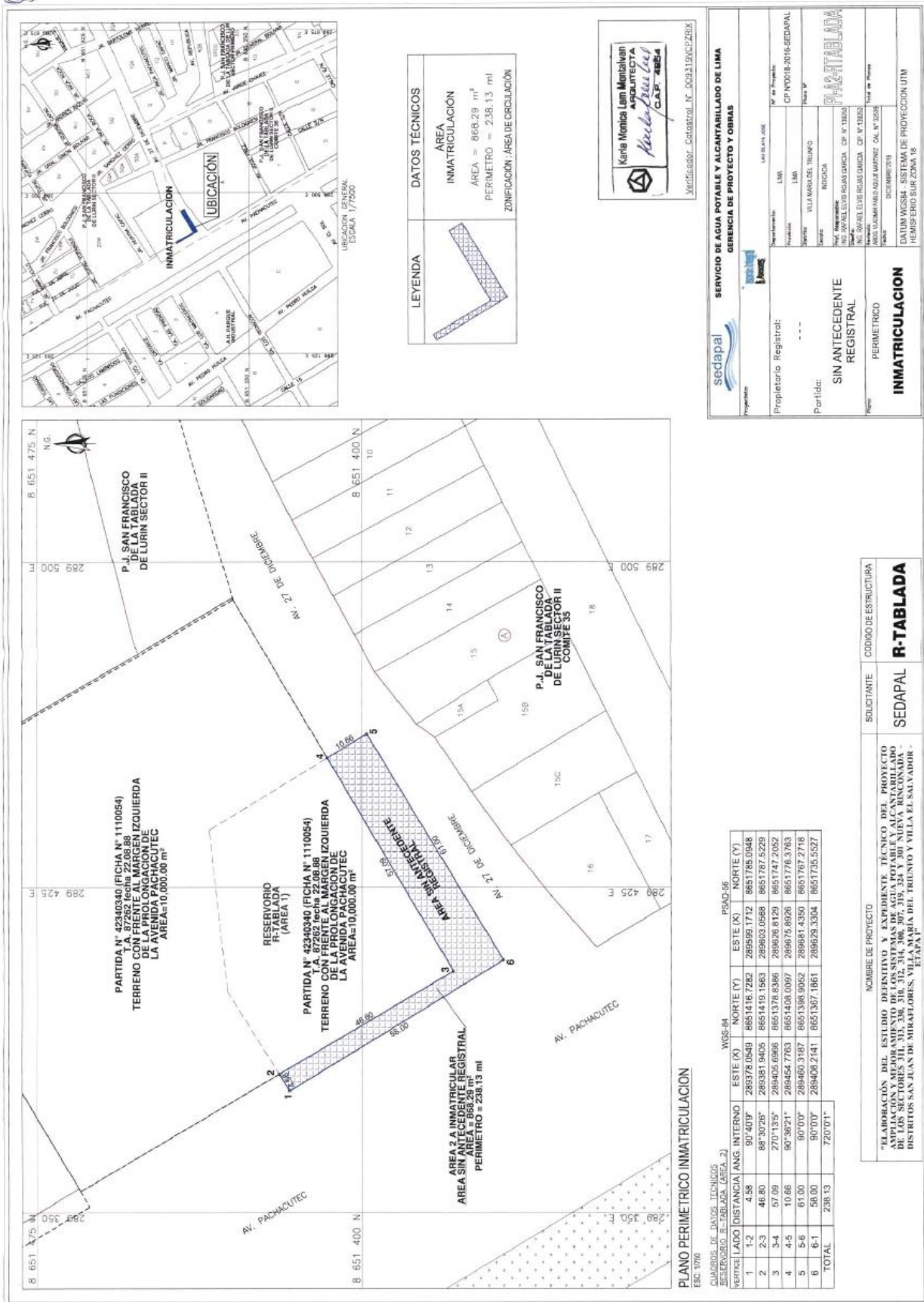
Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal



LEYENDA	DATOS TECNICOS
	AREA INMATRICULACION
	AREA = 868.29 m ²
	PERIMETRO = 238.13 m
	ZONIFICACION: AREA DE CIRCULACION

Kona Monica Lam Montalvan
 ARQUITECTA
Monica Lam
 C.A.P. 4884

SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA
GERENCIA DE PROYECTO Y OBRAS

Propietario Registral: LIMA
 Partida: VILLA MARIA DEL TRIUNFO
SIN ANTECEDENTE REGISTRAL
PERIMETRICO
INMATRICULACION

PLANO PERIMETRICO INMATRICULACION
 ESC: 1/700

CUADROS DE DATOS TECNICOS
 RESERVORIO R-TABLADA (AREA 2)

WGS-84		PSAD-56	
VERIFICAR LADO	DISTANCIA ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1-2	90°40'0"	289378.0849	8651416.7282
2-3	85°30'29"	289381.9405	8651419.1563
3-4	270°13'5"	289405.6966	8651378.6396
4-5	90°38'21"	289454.7783	8651408.0097
5-6	90°00'	289460.3187	8651386.9052
6-1	90°00'	289408.2141	8651367.1861
TOTAL		238.13	720°01'

SOLICITANTE	CODIGO DE ESTRUCTURA
SEDAPAL	R-TABLADA

NOMBRE DE PROYECTO: ELABORACION DEL ESTUDIO DEFINITIVO Y EXPEDIENTE TECNICO DEL PROYECTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA PARA LA ZONA DE VILLA MARIA DEL TRIUNFO Y VILLA EL SALVADOR - DISTRITOS SAN JUAN DE MIRAFLORES, VILLA MARIA DEL TRIUNFO Y VILLA EL SALVADOR - ETAPA II

MEMORIA DESCRIPTIVA
PLANO INMATRICULACIÓN RESERVOIRIO R-TABLADA
PLANO: PI-A2-RTABLADA

1. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN:

DENOMINACIÓN : R-TABLADA (ÁREA 2)
DISTRITO : VILLA MARÍA DEL TRIUNFO
PROVINCIA : LIMA
DEPARTAMENTO : LIMA

El ámbito de terreno en estudio se ubica en un área sin antecedente registral, en la intersección de la Av. Pachacútec y la Av. 27 de Diciembre (antes Av. Atocongo), en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima.

2. DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA 2 A INMATRICULAR:

A. ÁREA:

El área de terreno materia de análisis posee un área de 868.29 m².

B. PERÍMETRO:

El perímetro de terreno materia de análisis está delimitado por 238.13 ml.

C. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

Acorde al plano PI-A2-RTABLADA, los linderos y medidas perimétricas son:

IZQUIERDA	Colinda con la Av. Pachacútec y con el Área 1 a independizar del terreno con frente al margen izquierdo de la prolongación de la Av. Pachacútec de propiedad de la Federación de Instituciones de Challhuanca "FEDICHAL" inscrito en la Partida N° 42340340 del Registro de Predios de Lima, en línea segmentada de 03 tramos (1-2)(2-3)(3-4) con distancias de 4.58ml, 46.80ml y 57.09ml respectivamente.
FONDO	Colinda con la Av. 27 de Diciembre (antes Av. Atocongo), en línea recta en el tramo (4-5) con distancia de 10.66ml.
DERECHA	Colinda con la Av. 27 de Diciembre (antes Av. Atocongo), en línea recta en el tramo (5-6) con distancia de 61.00ml.
FRENTE	Colinda con la Av. Pachacútec, en línea recta en el tramo (6-1) con distancia de 58.00ml.


CELIA SOLEDAD EQUIPAZA TEBES
VERIFICADOR CATASTRAL
Codigo 010048 VCPZRIX
CIP. 124548


José D. Verastegui Maita
Consortio Integral & Asesores
Director del Estudio
Reg. CIP 36496

CONSORCIO INTEGRAL & ASESORES

D. ZONIFICACIÓN:

El ámbito de terreno en estudio se ubica en un área sin antecedente registral, en la intersección de la Av. Pachacútec y la Av. 27 de Diciembre (antes Av. Atocongo), en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; constituye área de Recreación Pública (ZRP) según Ordenanza N.º 1084-MML del 18.10.2007.

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

Acorde al plano PI-A2-RTABLADA, los linderos y medidas perimétricas son:

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS ÁREA 2 A INMATRICULAR				SISTEMA DE COORDENADAS WGS-84		SISTEMA DE COORDENADAS PSAD-56	
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	4.58	90°40'9"	289378.0549	8651416.7282	289599.1712	8651785.0948
2	2-3	46.80	88°30'26"	289381.9405	8651419.1563	289603.0568	8651787.5229
3	3-4	57.09	270°13'5"	289405.6966	8651378.8386	289626.8129	8651747.2052
4	4-5	10.66	90°36'21"	289454.7763	8651408.0097	289675.8926	8651776.3763
5	5-6	61.00	90°0'0"	289460.3187	8651398.9052	289681.4350	8651767.2718
6	6-1	58.00	90°0'0"	289408.2141	8651367.1861	289629.3304	8651735.5527
TOTAL		238.13	720°0'1"				

VERIFICADOR CATASTRAL N° 009319VCPZRIX


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


 José D. Verastegui Maita
 Consorcio Integral & Asesores
 Director del Estudio
 Reg. CIP 36496

CONSORCIO INTEGRAL & ASESORES