



RESOLUCIÓN N° 0196-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 1169-2020/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 **267,46 m²**, ubicada a 1.23 metros del Asentamiento Humano 4 de Diciembre Ampliación a la altura de la manzana A, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”), con la finalidad de ser destinado al proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los sectores 334, 335, 336, 337, 343 y 344 - Distritos de Comas e Independencia”; 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 (en adelante “el Reglamento del T.U.O. 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”;

3. Que, mediante la Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes

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.

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, 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 constitución de servidumbre de paso y tránsito sobre “el predio”

6. Que, mediante Carta n.º 1772-2020-ESPS (S.I. n.º 19812-2020) presentada el 16 de noviembre de 2020 (folio 01), “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, cuarto y quinto considerando del presente informe y adjuntando el Plan de saneamiento físico legal y sus anexos (folios 2 al 14);

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 03506-2020/SBN-DGPE-SDAPE del

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, 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

14 de diciembre de 2020 (folios 15 al 18), según el cual se advirtió, entre otros, que no se consignó la zonificación en la memoria descriptiva presentada de conformidad con lo establecido en el literal d) del numeral 5.3.3 de “la Directiva”, lo cual fue comunicado a “el administrado” mediante Oficio n.º 00047-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 8 de enero del 2021 (folios 19 y 20);

8. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, “el administrado” presentó Certificado de Búsqueda Catastral del 13 de agosto de 2020 (folio 9), elaborado en base al Informe Técnico n.º 008954-2020-SUNARP-ZR.ºIX/OC del 10 de agosto de 2020, mediante el cual la Oficina Registral de Lima informó que “el predio” se ubica sobre zona donde no se puede verificar la existencia o no de predios inscritos, además informó que para llegar a esta conclusión se está considerando como nuevo dato técnico la delimitación gráfica del ámbito de la Comunidad Campesina de Jicamarca, definida por la memoria descriptiva y su respectivo plano incorporado, que consta en el título archivado n.º 11239 del 07.01.82, correspondiente al asiento 2 del tomo 10-H fojas 524;

9. Que, en este sentido, resulta pertinente señalar 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 lo señalado por la Oficina Registral de Lima en el Certificado de Búsqueda Catastral no resulta óbice para la incorporación de “el predio” a favor del Estado;

10. Que, mediante Carta n.º 171-2021-ESPS (S.I. n.º 01202-2021) presentada el 20 de enero de 2021 (folios 21 al 26), “el administrado” presentó los descargos de las observaciones advertidas en el séptimo considerando de la presente resolución, por lo que, para este efecto presentó entre otros, la memoria descriptiva a través de la cual señaló la zonificación correspondiente (folio 26);

11. Que, esta Subdirección procedió con la calificación de la solicitud presentada por el administrado, con la finalidad de verificar si subsanaron las observaciones comunicadas mediante Oficio n.º 00047-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 8 de enero del 2021 (folios 19 y 20), emitiéndose el Informe Preliminar n.º 00388-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de febrero del 2021 (folios 27), a través del cual se verificó que “el administrado” subsanó las observaciones advertidas;

12. 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 predio” constituye un área sin antecedentes registrales” (folios 2 al 5); por otro lado, del Informe de inspección técnica y fotografías (folio 22 al 24), se tiene que la inspección fue realizada el 19 de junio de 2020, asimismo, señaló que “el predio” 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 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;

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.

14. 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 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 30 y 31), 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 de paso a perpetuidad y título gratuito 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 334, 335, 336, 337, 343 y 344 - Distritos de Comas e Independencia”; tal y como se señala en el Plano Perimétrico-Ubicación (folio 25) y Memoria Descriptiva (folio 26) suscritos y autorizados por el verificador catastral Fiorella Natali Bancallan Peralta;

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 007-2021/SBN-GG del 29 de enero de 2021 y los Informes Técnicos Legales nros. 0258-2021/SBN-DGPE-SDAPE y 0259-2021/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 25 de febrero de 2021 (folios 35 al 38 y 39 al 42);

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 eriazado de **267,46 m²**, ubicada a 1.23 metros del Asentamiento Humano 4 de Diciembre Ampliación a la altura de la manzana A, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, según el plano perimétrico y memoria descriptiva que sustentan la presente resolución.

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 al proyecto: “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los sectores 334, 335, 336, 337, 343 y 344 - Distritos de Comas e Independencia”, según el plano perimétrico y memoria descriptiva que sustentan la presente resolución.

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

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal

**MEMORIA DESCRIPTIVA
PLANO PERIMÉTRICO
RESERVOIRIO ELEVADO PROYECTADO – 13 (REP-13)**

I.- UBICACIÓN

Distrito : Independencia.
Provincia : Lima.
Departamento : Lima.

II.- DESCRIPCIÓN

El plano perimétrico del Reservoirio Elevado Proyectado – 13 (REP-13) se ubica en el distrito de Independencia, provincia de Lima y departamento de Lima.

III.- PLANO PERIMÉTRICO REFERENCIAL: LINDEROS Y MEDIDAS DEL RESERVOIRIO ELEVADO PROYECTADO – 13 (REP-13)

POR EL NORTE:

Colindando con Terreno del Estado No Inscrito y Asentamiento Humano 4 de Diciembre en línea quebrada de dos (02) tramos, de acuerdo al siguiente detalle:

DATUM PSAD 56

VÉRTICE	LADO	DIST.	ÁNGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	7.65	123°51'54"	278011.9080	8676824.6390
P2	P2 - P3	5.53	145°22'41"	278018.9370	8676827.6720

DATUM WGS 84

VÉRTICE	LADO	DIST.	ÁNGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	7.65	123°51'54"	277788.7150	8676456.3490
P2	P2 - P3	5.53	145°22'41"	277795.7430	8676459.3810

POR EL ESTE:

Colindando con Asentamiento Humano 4 de Diciembre Ampliación y Terreno del Estado No Inscrito en línea quebrada de dos (02) tramos, de acuerdo al siguiente detalle:

DATUM PSAD 56

VÉRTICE	LADO	DIST.	ÁNGULO	ESTE	NORTE
P3	P3 - P4	6.79	144°58'0"	278024.3610	8676826.5890
P4	P4 - P5	6.62	136°19'10"	278029.0540	8676821.6750

DATUM WGS 84

VÉRTICE	LADO	DIST.	ÁNGULO	ESTE	NORTE
P3	P3 - P4	6.79	144°58'0"	277801.1670	8676458.2990
P4	P4 - P5	6.62	136°19'10"	277805.8600	8676453.3840

PROYECTO DEL SUCCURSAL DEL PERÚ

ARELLANO NATALI BARRANTES PERALTA
ARQUITECTO CAP. 11089
012491VCPZRI

POR EL SUR:

Colindando con Terreno del Estado No Inscrito en línea quebrada de tres (03) tramos, de acuerdo al siguiente detalle:

DATUM PSAD 56

VÉRTICE	LADO	DIST.	ÁNGULO	ESTE	NORTE
P5	P5 - P6	6.96	138°5'0"	278029.0540	8676815.0570
P6	P6 - P7	5.54	138°38'59"	278024.4020	8676809.8750
P7	P7 - P8	5.66	153°24'40"	278018.9040	8676809.2260

DATUM WGS 84

VÉRTICE	LADO	DIST.	ÁNGULO	ESTE	NORTE
P5	P5 - P6	6.96	138°5'0"	277805.8600	8676446.7660
P6	P6 - P7	5.54	138°38'59"	277801.2080	8676441.5840
P7	P7 - P8	5.66	153°24'40"	277795.7100	8676440.9350

POR EL OESTE:

Colindando con Terreno del Estado No Inscrito en línea quebrada de dos (02) tramos, de acuerdo al siguiente detalle:

DATUM PSAD 56

VÉRTICE	LADO	DIST.	ÁNGULO	ESTE	NORTE
P8	P8 - P9	5.92	143°18'37"	278013.5830	8676811.1470
P9	P9 - P1	8.7	136°0'58"	278010.3190	8676816.0870

DATUM WGS 84

VÉRTICE	LADO	DIST.	ÁNGULO	ESTE	NORTE
P8	P8 - P9	5.92	143°18'37"	277790.3890	8676442.8570
P9	P9 - P1	8.7	136°0'58"	277787.1250	8676447.9970

Cerrando de esta manera el polígono de Línea del Reservoirio Elevado Proyectado -13 (REP-13) se ubica en el distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima.

PERÍMETRO: 59.37 ml
ÁREA: 267.46m²

IV.- ZONIFICACION:

El predio destinado para el Reservoirio Elevado Proyectado -13 (REP-13) tiene zonificación de PTP - Protección y Tratamiento Paisajista, según el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo aprobado con Ordenanza N° 1015-MML.

Lima, Junio de 2020.

