

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0203-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 1069-2020/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 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 21,66 m², ubicada en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”), denominada “Cámara de Derivación – 01 (CD-01)” con la finalidad de ser destinada 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 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

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.

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

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

(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 1739-2020-ESPS (S.I. n.º 18966-2020) presentada el 6 de noviembre de 2020 (folio 1), “el administrado” petitionó la primera inscripción de dominio 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, adjuntando el Plan de saneamiento físico legal y anexos (folios 2 al 15);

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 03268-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de noviembre de 2020 (folios 16 al 20), según el cual se advirtió, entre otros, que de la revisión de la Base de Sunarp a la que accede esta Superintendencia de manera referencial, se observó que “el predio” recaería totalmente sobre el área inscrita en el TM. 10H – FJ. 515 a favor de la Comunidad Campesina de Jicamarca; asimismo, se observó que no se consignó el tipo de terreno y la zonificación del mismo en el Informe y la Memoria

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 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.

Descriptiva presentada, todo lo cual fue comunicado a “el administrado” a través del Oficio n.º 06082-2020/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 10 de diciembre de 2020 (folios 21 y 22);

8. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, “el administrado” remitió un Certificado de Búsqueda Catastral del 12 de agosto de 2020 (folio 10), elaborado en base al Informe Técnico n.º 008738-2020-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 05 de agosto de 2020, mediante el cual informó que “el predio” se ubica en zona donde no se cuenta con información gráfica de planos con antecedentes registrales, por lo que no es posible verificar si el mismo se encuentra inscrito o no;

9. Que, al respecto, 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 inmatriculación de “el predio”;

10. Que, mediante Carta n.º 1949-2020-ESPS (S.I. 23152-2020) presentada el 21 de diciembre de 2020 (folios 23 al 30), “el administrado” presentó las subsanaciones de las observaciones formuladas, señalando que en virtud a lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral, el Certificado de Búsqueda Catastral presentado acredita que “el predio” no recae sobre área inscrita; asimismo, señala que el Tribunal Registral ha sentado jurisprudencia sobre este tema en la Resolución n.º 127-2018-SUNARP-TR-T de fecha 20.02.2018 (Publicidad 7535185 del 20.11.2017) que señala textualmente: “2. (...) *Esta clase de certificación es relevante especialmente cuando se pretende inmatricular un predio, pues es presupuesto de la inmatriculación que el bien no esté inscrito como tal o formando parte de otro de mayor superficie (...)*”; por otro lado “el administrado” presentó, entre otros, la Memoria Descriptiva e Informe de inspección técnica, incluyendo la zonificación y el tipo de terreno, conforme a lo requerido;

11. Que, esta Subdirección procedió con la calificación atenuada de la solicitud presentada por “el administrado”, con la finalidad de verificar si se subsanaron las observaciones comunicadas, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 00081-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de enero de 2021 (folios 31 y 32) a través del cual se concluyó que se ha cumplido con subsanar y aclarar lo descrito en el séptimo considerando de la presente resolución, asimismo, se debe tener en cuenta lo señalado en el tercer párrafo del artículo 3º de “el Decreto Supremo”, concordante con el numeral 5.4 de “la Directiva”, las normas que establecen que la información y documentación que el titular del proyecto presente y la que consigne en el plan de saneamiento físico y legal, adquieren la **calidad de declaración jurada**;

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 que en los numerales III y IV del precitado plan que el área solicitada se encuentra sin inscripción registral (folios 5 y 6); asimismo, del Informe de inspección técnica y fotografías (folios 26 y 27), se tiene que “el predio” es eriazo 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 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”;

15. 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 de “el administrado”, a fin 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”, tal y como se señala en los documentos técnicos (Plano Perimétrico - Ubicación y Memoria Descriptiva) suscritos y autorizados por el verificador catastral Arquitecta Fiorella Natali Bancallan Peralta (folios 29 y 30);

16. 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 0007-2021/SBN-GG del 29 de enero de 2021 y el Informe Técnico Legal n.º 0252-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero de 2021 (folios 35 al 38);

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192 respecto de un terreno eriazo de 21,66 m², ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** 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”.

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 (e) de Administración del Patrimonio Estatal

**MEMORIA DESCRIPTIVA
PLANO PERIMETRICO
CAMARA DE DERIVACION 01 (CD-01)**

I.- UBICACION

Distrito : Comas.
Provincia : Lima.
Departamento : Lima.

II.- DESCRIPCION

El plano perimétrico de la Cámara de Derivación 01 (CD-01) se ubica en el distrito de Comas, provincia de Lima y departamento de Lima.

III.- PLANO PERIMETRICO REFERENCIAL: LINDEROS Y MEDIDAS DE LA CAMARA DE DERIVACION 01 (CD-01)

POR EL NORTE:

Colindando con Terreno del Estado No Inscrito en línea recta de un (01) tramo de acuerdo al siguiente detalle:

DATUM PSAD 56

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	3.55	89°59'60"	279056.4920	8681512.6600

DATUM WGS 84

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	3.55	89°59'60"	278833.2990	8681144.3700

POR EL ESTE:

Colindando con Terreno del Estado No Inscrito en línea recta de un (01) tramo de acuerdo al siguiente detalle:

DATUM PSAD 56

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P2	P2 - P3	6.1	90°0'0"	279060.0320	8681512.9310

DATUM WGS 84

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P2	P2 - P3	6.1	90°0'0"	278836.8380	8681144.6410

POR EL SUR:

Colindando con Terreno del Estado No Inscrito en línea recta de un (01) tramo de acuerdo al siguiente detalle:

DATUM PSAD 56

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P3	P3 - P4	3.55	89°59'60"	279060.4980	8681506.8490

PROYECTO SUCCURSAL DEL PERÚ
Fiorella Natali Bancallan Peralta
FIORELLA NATALI BANCALLAN PERALTA
ARQUITECTO CAP. 11089
012491VCPZRI

DATUM WGS 84

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P3	P3 - P4	3.55	89°59'60"	278837.3040	8681138.5590

POR EL OESTE:

Colindando con Terreno del Estado No Inscrito en línea recta de un (01) tramo de acuerdo al siguiente detalle:

DATUM PSAD 56

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P4	P4 - P1	6.1	90°0'0"	279056.9580	8681506.5780

DATUM WGS 84

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P4	P4 - P1	6.1	90°0'0"	278833.7650	8681138.2870

Cerrando de esta manera el polígono de la Cámara de Derivación 01 (CD-01) se ubica en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima.

PERIMETRO: 19.30 ml.
AREA: 21.66 m2

III.-ZONIFICACION:

El predio destinado para la Cámara de Derivación - 01 (CD-01) tiene zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista (Fuente: Plano de Zonificación de los Usos del Suelo aprobado con Ordenanza N° 1015-MML).

Lima, Junio 2020

PROYECTO SUCURSAL DEL PERÚ
Fiorella Batafi
FIORELLA BATAFI BANCALLAN PERALTA
ARQUITECTO CAP. 11089
012491VCPZRI

