



RESOLUCIÓN N° 0307-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 1223-2020/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 148,11 m², ubicada a 82,12 metros del Asentamiento Humano San Juan Bautista a la altura de la Manzana D del distrito de Comas, 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.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 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.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.

5 Aprobada por Decreto Legislativo n.º 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 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, mediante Carta n.º 1902-2020-ESPS (S.I. n.º 22628-2020) presentada el 16 de diciembre 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, 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 legal y 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 03612-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de diciembre de 2020 y anexos (folios 15 al 19), a través del cual se advirtió entre otros, que “el administrado” no cumplió con presentar el Plano de Ubicación conforme a lo establecido en el literal c) del numeral 5.3.3 de “la Directiva”;

8. Que, las observaciones descritas en el informe preliminar referido en el considerando

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.

14 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.

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.

precedente, fue puesta en conocimiento de “el administrado” a través del Oficio n.º 00280-2021/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 20 de enero de 2021 (folios 20 y 21), a fin de que subsane 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 su solicitud;

9. Que, asimismo “el administrado” presentó el Certificado de Búsqueda Catastral del 18 de setiembre de 2020 (folios 9 y 10), elaborado en base al Informe Técnico n.º 010914-2020-Z.R.N.ºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 17 de setiembre de 2020, mediante el cual informó que “el predio” se ubica en donde no se ha identificado un predio inscrito cuyo perímetro haya sido incorporado a la base gráfica digital consultada e involucre al polígono en consulta;

10. Que, mediante Carta n.º 372-2021-ESPS (S.I. n.º 03947-2021) presentado el 15 de febrero de 2021 (folios 23 al 28), “el administrado” pretende subsanar las observaciones advertidas mediante el Oficio n.º 00280-2021/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 20 de enero de 2021 (folios 20 y 21); emitiéndose el Informe Preliminar n.º 00452-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de febrero de 2021 (folio 29), a través del cual se concluyó que “el administrado” cumplió con subsanar las observaciones advertidas;

11. Que, es importante precisar, que de la revisión del Plan de saneamiento físico legal de “el predio” (folios 2 al 6), se advierte que “el administrado” declaró en el numeral 3.2 del precitado plan que el área de 148,11 m² constituye un predio sin antecedentes registrales; asimismo, del Informe de inspección técnica (folio 25), se tiene que la inspección fue realizada el 16 de junio de 2020 y que “el predio” es de naturaleza eriaz; asimismo se indica que no se encuentra en posesión de terceros y que no existe conflicto de intereses;

12. 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;

13. 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”;

14. Que, esta Superintendencia tomará como válida la documentación y declaración presentada 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 segundo 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 334, 335, 336, 337, 343 y 344 – Distritos de Comas e Independencia”; tal y como se señala en el Plano Perimétrico - Ubicación (folios 27 y 28) y Memoria Descriptiva (folio 12) suscritos y autorizados por el verificador catastral Arq. Fiorella Natali Bancallan Peralta;

15. 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 0402-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo de 2021 (folios 32 al 35);

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 148,11 m², ubicada a 82,12 metros del Asentamiento Humano San Juan Bautista a la altura de la Manzana D del distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, 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”, 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

**MEMORIA DESCRIPTIVA
PLANO PERIMÉTRICO
RESERVORIO APOYADO PROYECTADO – 5 (RAP-5)**

I.- UBICACIÓN

Distrito : Comas
Provincia : Lima.
Departamento : Lima.

II .- DESCRIPCIÓN

El plano perimétrico del Reservoirio Apoyado Proyectado – 5 (RAP-5) se ubica en el distrito de Comas, provincia de Lima y departamento de Lima.

III.- PLANO PERIMÉTRICO REFERENCIAL: LINDEROS Y MEDIDAS DEL RESERVORIO APOYADO PROYECTADO – 5 (RAP-5)

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

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	8.11	101°36'46"	279105.2662	8681624.8149

DATUM WGS 84

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	8.11	101°36'46"	278882.0725	8681256.5243

POR EL ESTE:

Colindando con propiedad de Sedapal en línea recta de un (01) tramo, de acuerdo al siguiente detalle:

DATUM PSAD 56

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
B	B-C	16.64	99°49'43"	279113.3610	8681624.2554

DATUM WGS 84

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
B	B-C	16.64	99°49'43"	278890.1673	8681255.9649

POR EL SUR:

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

DATUM PSAD 56

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
C	C-D	2.3	68°33'29"	279115.0640	8681607.7058
D	D-E	12.03	167°15'36"	279112.8519	8681608.3220

PROYECTO SUCURSAL DEL PERÚ
(Firma)
FIDRELLA NATALI BANCALLAN PERALTA
ARQUITECTO CAP. 11089
012491VCPZRI

DATUM WGS 84

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
C	C-D	2.3	68°33'29"	278891.8703	8681239.4152
D	D-E	12.03	167°15'36"	278889.6582	8681240.0314

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

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
E	E-A	11.2	102°44'26"	279102.2608	8681614.0264

DATUM WGS 84

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
E	E-A	11.2	102°44'26"	278879.0671	8681245.7358

Cerrando de esta manera, el polígono del Reservorio Apoyado Proyectado – 5 (RAP-5) se ubica en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima.

PERÍMETRO: 50.28 ml.
ÁREA: 148.11 m²

IV.- ZONIFICACION:

El predio destinado para la Reservorio Apoyado Proyectado – 5 (RAP-5) 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.

PROYFE SI SUCURSAL DEL PERÚ

FIRRELLA NATALI BANCALLAN PERALTA
ARQUITECTO CAP. 11089
012491VCPZRI