



RESOLUCIÓN N° 0496-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 1171-2020/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 **89,90 m²**, ubicada a 7 metros del Asentamiento Humano Las Rocas de Cristo, a la altura de la manzana B, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”), 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 (en adelante “SBN”), 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 y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

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

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

² Aprobado con Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

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.

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 disposiciones"¹⁰ (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 1776-2020-ESPS (S.I. n.º 19815-2020) presentada el 16 de noviembre de 2020 (folio 01), "el administrado" solicitó 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 de la presente resolución y adjuntando el Plan de saneamiento físico legal y sus anexos (folios 2 al 13);

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 Directiva"¹⁴; emitiéndose el Informe Preliminar n.º 03475-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de diciembre de 2020 (folios

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 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 al 17), según el cual se advirtió entre otros que: i) “el administrado” no consignó en el Informe de Inspección Técnica y fotografías con la fecha de inspección, ii) No cumplió con presentar la documentación técnica en archivo shape, iii) No 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 01550-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 25 de febrero del 2021 (folios 18 y 19);

8. Que, asimismo, “el administrado” presentó el Certificado de Búsqueda Catastral del 12 de agosto de 2020 (folio 9), elaborado en base al Informe Técnico n.º 008628-2020-SUNARP-ZR.ºIX/OC del 03 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, señalo que para llegar a esta conclusión se está considerando como nuevo dato técnico, la delimitación grafica del ámbito de la Comunidad Campesina de Jicamarca definida por la memoria descriptiva y su respectivo plano 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, 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 524-2021-ESPS (S.I. n.º 05684-2021) presentada el 8 de marzo de 2021 (folios 20 al 24), “el administrado” presentó el descargo de las observaciones comunicadas mediante el oficio señalado en el séptimo considerando de la presente resolución, a través del cual adjuntó el Informe de Inspección Técnica y Panel Fotográfico indicando la fecha de inspección (folio 21 y 22), asimismo, presentó la Memoria Descriptiva indicando la zonificación correspondiente (folios 24) y presentó el archivo digital en cumplimiento de lo dispuesto en el literal c) y d) del numeral 5.3.3 de “la Directiva”;

11. Que, esta Subdirección procedió con la calificación atenuada de la solicitud presentada por el administrado, con la finalidad de verificar si subsanaron las observaciones comunicadas mediante Oficio n.º 01550-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 25 de febrero del 2021 (folios 18 y 19), emitiéndose el Informe Preliminar n.º 00795-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de marzo del 2021 (folio 25 y 26), 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 21 y 22), se tiene que la inspección fue realizada el 21 de junio de 2020, asimismo, señaló que “el predio” es de naturaleza eriaza y 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 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/SBNDNR-SDNC del 08 de noviembre de 2018 (folios 29 y 30), 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 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 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 a favor de “el administrado”, a fin de ser destinado a la Infraestructura de Agua y Saneamiento denominada: “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 23) y Memoria Descriptiva (folio 24) 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, 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”, Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y los Informes Técnicos Legales nros. 0621-2021/SBN-DGPE-SDAPE y 0622-2021/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 14 de mayo del 2021 (folios 34 al 37 y 38 al 41);

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 eriazos con un área de 89,90 m², ubicada a 7 metros del Asentamiento Humano Las Rocas de Cristo, a la altura de la manzana B, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima

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 párrafo 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”.

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 de Administración del Patrimonio Estatal

**MEMORIA DESCRIPTIVA
PLANO PERIMETRICO
CAMINO DE ACCESO RESERVOIRIOAPOYADO PROYECTADO -8 (CA-
RAP-8)**

I.- UBICACION

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

II .- DESCRIPCION

El plano perimétrico del Camino de Acceso del Reservoirio Apoyado Proyectado-8 (CA-RAP-8) se ubica en el distrito de Independencia, provincia de Lima y departamento de Lima.

III.- PLANO PERIMETRICO REFERENCIAL: LINDEROS Y MEDIDAS DEL CAMINO DE ACCESO RESERVOIRIO APOYADO PROYECTADO-8 (CA-RAP-8)

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	1.5	90°0'0"	279029.0400	8675561.9040

DATUM WGS 84

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	1.5	90°0'0"	278806.0015	8675193.5926

POR EL ESTE:

Colindando con Terreno del Estado No Inscrito en línea quebrada de cuatro (04) tramos de acuerdo al siguiente detalle:

DATUM PSAD 56

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P2	P2 - P3	7.98	90°0'0"	279030.4924	8675562.2789
P3	P3 - P4	13.41	173°10'55"	279032.4866	8675554.5542
P4	P4 - P5	27.04	158°11'46"	279034.2739	8675541.2602
P5	P5 - P6	12.32	147°59'13"	279027.6662	8675515.0439

DATUM WGS 84

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P2	P2 - P3	7.98	90°0'0"	278807.4539	8675193.9675
P3	P3 - P4	13.41	173°10'55"	278809.4481	8675186.2428
P4	P4 - P5	27.04	158°11'46"	278811.2355	8675172.9488
P5	P5 - P6	12.32	147°59'13"	278804.6278	8675146.7325

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
P6	P6 - P7	1.5	89°58'50"	279018.7823	8675506.5125

DATUM WGS 84

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P6	P6 - P7	1.5	89°58'50"	278795.7438	8675138.2011

POR EL OESTE:

Colindando con Terreno del Estado No Inscrito en línea quebrada de cuatro (04) tramos de acuerdo al siguiente detalle:

DATUM PSAD 56

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P7	P7 - P8	11.89	90°1'10"	279017.7437	8675507.5948
P8	P8 - P9	26.32	212°0'47"	279026.3169	8675515.8278
P9	P9 - P10	13.04	201°48'14"	279032.7488	8675541.3466
P10	P10 - P1	7.89	186°49'5"	279031.0119	8675554.2658

DATUM WGS 84

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P7	P7 - P8	11.89	90°1'10"	278794.7052	8675139.2833
P8	P8 - P9	26.32	212°0'47"	278803.2784	8675147.5164
P9	P9 - P10	13.04	201°48'14"	278809.7104	8675173.0352
P10	P10 - P1	7.89	186°49'5"	278807.9734	8675185.9544

Cerrando de esta manera el polígono de Línea del Camino de Acceso del Reservorio Apoyado Proyectado -8 (CA-RAP-8) se ubica en el distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima.

PERIMETRO: 122.87ml.

AREA: 89.90m2

IV. ZONIFICACIÓN:

El predio destinado para el Camino de Acceso del Reservorio Apoyado Proyectado - 8 (CA-RAP-8) tiene zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista (Fuente: Plano de Zonificación de los Usos del Suelo aprobado con Ordenanza N° 1015-MML).

Lima, Junio de 2020.

