



RESOLUCIÓN N° 0695-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 6 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 687-2020/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.º 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 **36,70 m²**, ubicada colindante al Lote 01 de la Mz. E10 del “Pueblo Joven Virgen de Lourdes”, inscrito en la partida n.º P03232818, distrito de Villa Maria del Triunfo, 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 311, 313, 330, 310, 312, 314, 300, 307, 309, 324 y 301 – Nueva Rinconada - Distritos de San Juan de Miraflores, Villa Maria del Triunfo y Villa El Salvador – Etapa 1”; 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.º 29151¹ (en adelante “la Ley”) y su Reglamento² y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º 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

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

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

³ Aprobado por el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

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 (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 889-2020-ESPS (S.I. n.º 09717-2020) presentada el 10 de julio 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 21);

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

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.

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 02275-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio de 2020 (folios 22 al 27), según el cual se advirtió entre otros que el Plan de Saneamiento Físico Legal no cuenta con el visado de ambos profesionales designados (técnico y legal), lo cual fue comunicado a “el administrado” mediante Oficio n.º 03066-2020/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 11 de agosto de 2020 (folios 28 y 29);

8. Que, asimismo, “el administrado” presentó el Certificado de Búsqueda Catastral del 3 de febrero de 2020 (folios 16 y 17), elaborado en base al Informe Técnico n.º 002742-2020-SUNARP-ZR.ºIX/OC del 30 de enero de 2020, mediante el cual la Oficina Registral de Lima informó que “el predio” se ubica parcialmente en ámbito inscrito en la Partida n.º P03232818 y el resto en ámbito donde a la fecha no se ha identificado algún predio inscrito cuyo perímetro haya sido incorporado a la Base Gráfica Registral e involucre el polígono en consulta, por cuanto al día de hoy no se tiene actualizado la totalidad de predios inscritos, en consecuencia no es factible determinar si se encuentra inscrito o no;

9. Que, respecto a la superposición detallada en el considerando octavo, “el administrado” señaló en el Plan de Saneamiento Físico Legal que el área materia del Certificado de Búsqueda Catastral corresponde a un área mayor, dentro de la cual se encuentra el área de “el predio”, el mismo que se encontraría sin antecedentes registrales (folio 6);

10. 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;

11. Que, mediante Carta n.º 1149-2021-ESPS (S.I. n.º 12527-2020) presentada el 19 de agosto de 2020 (folios 30 al 42), “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 Plan de Saneamiento Físico Legal y demás documentos;

12. 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 03066-2020/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 11 de agosto de 2020 (folios 28 y 29), emitiéndose el Informe Preliminar n.º 02620-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de setiembre de 2020 (folio 43), a través del cual se verificó que “el administrado” subsanó las observaciones advertidas;

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 predio” constituye un área sin antecedentes registrales (folios 2 al 8 y 31 al 34); por otro lado, del Informe de inspección técnica y fotografías (folios 9 al 15 y 35 al 38), se tiene que la inspección fue realizada en enero de 2020, asimismo, señaló que “el predio” es urbano y a la fecha de la inspección se encontraba desocupado;

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. Que, por otro lado, el tercer párrafo del artículo 3° 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 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.° 326-2018/SBNDNR-SDNC del 08 de noviembre de 2018 (folios 50 y 51), 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.° 1192: “En el marco del numeral 41.1 del artículo 41 del Decreto Legislativo n.° 1192 y su modificatoria mediante Decreto Legislativo n.° 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”;

16. Que, ante la falta de disposición específica en el marco del “TUO del DL n.° 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 1035° al 1054° 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 1037° del Código Civil;

17. 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 311, 313, 330, 310, 312, 314, 300, 307, 309, 324 y 301 – Nueva Rinconada - Distritos de San Juan de Miraflores, Villa Maria del Triunfo y Villa El Salvador – Etapa 1”; tal y como se señala en el Plano Perimétrico-Ubicación (folio 40) y Memoria Descriptiva (folio 41) suscritos y autorizados por el verificador catastral Karla Mónica Lam Montalván;

18. 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.° 29151”, el “ROF de la SBN”, el “TUO del DL n.° 1192”, “el Decreto Supremo”, “la Directiva”, Resolución n.° 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y los Informes Técnicos Legales nros. 0828-2021/SBN-DGPE-SDAPE y 0829-2021/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 1 de julio del 2021 (54 al 57 y 58 al 61);

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 urbano con un área de **36,70 m²**, ubicado colindante al Lote 01 de la Mz. E10 del “Pueblo Joven Virgen de Lourdes”, inscrito en la partida n.º P03232818, distrito de Villa María del Triunfo, 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 311, 313, 330, 310, 312, 314, 300, 307, 309, 324 y 301 – Nueva Rinconada - Distritos de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador – Etapa 1”.

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 DE LA SERVIDUMBRE PS312-05 AREA 3

PLANO: PPU-A3-PS312-05

1. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL ÁREA 3:

PREDIO : SERVIDUMBRE PS312-05 AREA 3
DISTRITO : VILLA MARIA DEL TRIUNFO
PROVINCIA : LIMA
DEPARTAMENTO : LIMA

La servidumbre PS312-05 Área 3, se encuentra en Área Sin Antecedente Registral, colindante con el Lote 01 de la MZ. E10 del "Pueblo Joven Virgen De Lourdes", inscrito en la partida N° P03232818; en el Distrito de Villa María del Triunfo, Provincia y Departamento de Lima.

2. DATOS TECNICOS DEL TERRENO:

A. ÁREA:

El terreno materia de análisis posee un área de: 36.70 m²

B. PERÍMETRO:

El terreno materia de análisis está delimitado por: 40.79 ml.

C. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

Acorde al plano perimétrico y ubicación, los linderos y medidas perimétricas son:

NORTE:	Colinda con Área Sin Antecedente Registral en línea recta en tramo (B-C) con distancia de 2.06 ml
ESTE:	Colinda con Área Sin Antecedente Registral en línea recta en tramo (C-D) con distancia de 17.93 ml
SUR:	Colinda con Lote 01 de la Mz. E10 del Pueblo Joven Virgen de Lourdes inscrito en la Partida N° P03232818, en línea recta (D-A) con distancia de 2.03 ml.



OESTE: Colinda con Área Sin Antecedente Registral en línea recta en tramo (A-B) con distancia de 18.77 ml

D. ZONIFICACIÓN:

De acuerdo con el Plano de Zonificación del distrito Villa María del Triunfo, la zona es considerada como zona PTP – Protección y Tratamiento Paisajista, según Ordenanza N° 1084-MML del 18.10.2007.

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

Acorde al plano (PPU-A3-PS-312-05), los linderos y medidas perimétricas son:

CUADRO DE DATOS TECNICOS				SISTEMA DE COORDENADAS WGS-84		SISTEMA DE COORDENADAS PSAD-56	
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
H	H-I	18.77	80°d13'6"	291684.9200	8654676.0507	291909.3633	8655046.7555
I	I-J	2.06	76°d13'22"	291684.1788	8654694.8059	291908.6221	8655065.5106
J	J-K	17.93	103°d46'38"	291686.1966	8654694.3948	291910.6399	8655065.0996
K	K-H	2.03	99°d46'54"	291686.9048	8654676.4742	291911.3481	8655047.1790
TOTAL		40.79	360°d0'0"				



ARQ. KARLA MÓNICA LAM MONTALVÁN
C.A.P. N° 4854
VERIFICADOR CATASTRAL N° 009319VCPZRIX

