



RESOLUCIÓN N° 1004-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 20 de noviembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 785-2020/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 **86,91 m²**, ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”), con la finalidad de ser destinada al proyecto de “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para los sectores 311 – 313 – 330 – 310 – 312 – 314 – 300 – 307 – 319 – 324 y 301 Nueva Rinconada”; 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

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.

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 893-2020-ESPS (S.I. 09714-2020) presentada el 10 de julio de 2020 (folio 1), “el administrado” peticionó 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 y cuarto considerando de la presente resolución y adjuntando el Plan de saneamiento físico legal y sus anexos (folios 2 al 24);

7. Que, en ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la **calificación atenuada** 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”¹³; emitiéndose el Informe Preliminar n.º 02387-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de agosto de 2020 (folios 25 al 31), a través del cual se advirtió, entre otros, que “el predio” se

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 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.

encuentra superpuesto parcialmente con la Concesión Minera 11013670x01, asimismo, se verificó que no habría concordancia entre la zonificación consignada en el Plan de Saneamiento Físico Legal y Memoria Descriptiva con la indicada en el Informe de Inspección Técnica; lo que se comunicó a “el administrado” mediante Oficio n.º 03538-2020/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 21 de agosto de 2020 (folios 32 y 33);

8. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, “el administrado” presentó Certificado de Búsqueda Catastral del 3 de febrero de 2020 (folios 15 y 16), elaborado en base al Informe Técnico n.º 002742-2020-SUNARP-ZR.NºIX/OC del 30 de enero de 2020, sobre un área de mayor extensión, dentro de la cual se encontraría el área identificada como “el predio”; en ese sentido, a través del referido Certificado, la Oficina Registral de Lima informó que el área en consulta se encuentra 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;

9. Que, teniendo en cuenta que el Certificado de Búsqueda Catastral versaba sobre un área de mayor extensión dentro de la cual se encontraría inmerso “el predio”, es pertinente señalar que “el administrado” declaró que “el predio” se encuentra dentro del área que no cuenta con inscripción registral señalada en el citado Certificado, conforme consta en el numeral 3.1 del Plan de Saneamiento Físico Legal (folios 2 al 5), lo cual constituye una declaración jurada por parte de “el administrado” para efectos del presente procedimiento;

10. Que, mediante Carta n.º 1233-2020-ESPS (S.I. n.º 13645-2020) presentada el 2 de setiembre de 2020 (folios 34 al 46), a fin de subsanar lo advertido en el séptimo considerando de la presente Resolución, “el administrado” presentó para este efecto, entre otros documentos, el Plan de Saneamiento Físico Legal visados por los profesionales correspondientes (folios 35 al 38), en el cual señaló que “el predio” se encuentra inmerso en la Concesión Minera 11013670x01, asimismo se consigna la zonificación correspondiente;

11. Que, respecto a la superposición con concesión minera, es preciso traer a colación lo dispuesto en el artículo 9º del Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería que prescribe que *“La concesión minera otorga a su titular el derecho a la exploración y explotación de los recursos minerales concedidos (...). La concesión minera es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentre ubicada”*. En ese sentido, que “el predio” se encuentre ubicado dentro del ámbito de una concesión minera, no afecta el ejercicio de las atribuciones inherentes al derecho de propiedad que el Estado ejerce sobre el área;

12. Que, adicionalmente, cabe advertir, que dado que el presente procedimiento busca el registro de la propiedad predial, la identificación de una concesión minera no constituye impedimento para proseguir con la tramitación del presente procedimiento, sobre todo considerando que lo señalado en el plan de saneamiento físico legal presentado por “el administrado” tiene la calidad de declaración jurada, por lo que, lo señalado por este es de su entera responsabilidad;

13. Que, con la finalidad de verificar si se subsanaron las observaciones técnicas comunicadas mediante el oficio señalado en el séptimo considerando de la presente resolución, se emitió el Informe Preliminar n.º 02703-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de setiembre del 2020 (folios 47 al 50), a través del cual se concluyó que “el administrado” aclaró las observaciones advertidas;

14. Que, es importante precisar que, de la revisión del Plan de saneamiento físico legal de “el predio” (folios 35 al 38), se advierte que “el administrado” declaró que “el predio” se encuentra sin inscripción registral. Asimismo, de las fotografías e Informe de inspección técnica (folios 9 al 13, 39 y 40), se tiene que “el predio” es urbano y a la fecha de la inspección se encontraba desocupado;

15. 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;

16. 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”; 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 51 y 52), 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”;

17. 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;

18. 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 quinto 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 para los sectores 311 – 313 – 330 – 310 – 312 – 314 – 300 – 307 – 319 – 324 y 301 Nueva Rinconada”, conforme se señala en los documentos técnicos (Plano Perimétrico-Ubicación y Memoria Descriptiva) suscritos y autorizados por la verificadora catastral Mónica Lam Montalván (folios 43 al 46);

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 los Informes Técnicos Legales nros. 1168-2020/SBN-DGPE-SDAPE y 1169-2020/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 20 de noviembre del 2020 (folios 58 al 62 y 63 al 67);

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 de **86,91 m²**, ubicado en el 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 artículo precedente, con la finalidad de ser destinado a la infraestructura de Agua y Saneamiento denominada: “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para los sectores 311 – 313 – 330 – 310 – 312 – 314 – 300 – 307 – 319 – 324 y 301 Nueva Rinconada”.

TERCERO: Remitir copia autenticada de 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 2

PLANO: PPU-A2-PS312-05

1. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL ÁREA 2:

PREDIO : SERVIDUMBRE PS312-05 AREA 2
DISTRITO : VILLA MARIA DEL TRIUNFO
PROVINCIA : LIMA
DEPARTAMENTO : LIMA

La servidumbre PS312-05 Área 2, se encuentra inmersa 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: 86.91 m²

B. PERÍMETRO:

El terreno materia de análisis está delimitado por: 111.46 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 (C-D) con distancia de 2.03 ml
ESTE:	Colinda con Área Sin Antecedente Registral en línea segmentada de 3 tramos (D-E), (E-F), (F-G) con distancia de 20.17 ml, 1.40 ml y 17.45 ml respectivamente
SUR:	Colinda con Lote 01 de la Mz. E10 del Pueblo Joven Virgen de Lourdes inscrito en la Partida N° P03232818, en línea recta (G-A) con distancia de 35.37 ml.
OESTE:	Colinda con Área Sin Antecedente Registral en línea segmentada de 2 tramos (A-B) (B-C) con distancia de 14.50 ml y 20.54 ml.

Karla Monica Lam Montalvan
ARQUITECTA
Karla Monica Lam Montalvan
C.A.P. 4854

D. ZONIFICACIÓN:

De acuerdo con el Plano de Zonificación del distrito Villa María del Triunfo, la zona es considerada como Parque / Jardín considerada zona **PTP – Zona de 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-A2-PS312-05), 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)
A	A-B	14.50	7°d45'41"	291637.1493	8654665.8576	291861.5926	8655036.5623
B	B-C	20.54	252°d7'8"	291650.7869	8654670.7691	291875.2302	8655041.4739
C	C-D	2.03	100°d8'37"	291650.0970	8654691.2929	291874.5403	8655061.9976
D	D-E	20.17	80°d35'9"	291652.0795	8654691.7168	291876.5228	8655062.4215
E	E-F	1.40	287°d9'6"	291653.0136	8654671.5711	291877.4569	8655042.2758
F	F-G	17.45	164°d6'48"	291654.3309	8654672.0455	291878.7742	8655042.7502
G	G-A	35.37	8°d7'31"	291671.7397	8654673.2384	291896.1830	8655043.9431
TOTAL		111.46	900°d0'0"				



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

