



RESOLUCIÓN N° 0289-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 1 de abril del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 1340-2021/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**, respecto de un área de **105,07 m²**, denominada Cámara de Sectorización CS-01, ubicada en la zona de aislamiento de la Vía Panamericana Norte, adyacente a la Mz. D de la A.D.V. San Pedro de Ancón y la UPIS San José de Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”), con la finalidad de ser destinada al proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento del sistema de agua potable y alcantarillado obras complementarias del proyecto Santa Rosa y Ancón, distrito Santa Rosa y Ancón”; 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 29151¹ (en adelante “la Ley”) y su Reglamento² (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”;

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.

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 1210⁶, Decreto Legislativo 1330⁷, Decreto Legislativo 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 1192⁹ (en adelante “TUO del DL 1192”); asimismo, es conveniente precisar que aún se encuentra parcialmente vigente el Decreto Supremo 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 denominada: “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo 1192”¹¹ (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 41° del “TUO del DL 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 3° del Decreto Legislativo 1280, modificado por Decreto Legislativo 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.° 1603-2021-ESPS (S.I. n.° 27209-2021) presentada el 20 de octubre de 2021 (folio 1), la Jefa del equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, Edith Fany Tomas Gonzales (en adelante “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 30);

7. Que, en ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la **calificación atenuada**¹² de la solicitud presentada por “el administrado”,

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.

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.° 015-2020-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de octubre de 2020.

10 Aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2013-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de septiembre de 2013.

11 Directiva 001-2021/SBN, aprobado por Resolución n.° 0060-2021/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de julio de 2021

12 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.

con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente; emitiéndose el Informe Preliminar n.º 03090-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de octubre de 2021 (folios 31 al 34), según el cual se advirtió entre otros que: i) Revisado el Geo portal GEO LOMAS “el predio” se encuentra superpuesto totalmente sobre la imagen satelital Lomas ENSO 1998 (Eba Lomas); ii) En el numeral 4.2 del Plan de Saneamiento Físico Legal se señala que no existe posesión, sin embargo, en el Informe de Inspección Técnica y de las vistas fotográficas se advierte lo contrario, iii) Revisado el Plano Perimétrico y Ubicación no se encuentra la ubicación del predio, conforme consta en el resto de documentos presentados, lo cual fue comunicado a “el administrado” mediante Oficio n.º 08979-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 12 de noviembre del 2021 (folio 35);

8. Que, asimismo, “el administrado” presentó el Certificado de Búsqueda Catastral del 22 de abril de 2021 (folio 13), elaborado en base al Informe Técnico n.º 007483-2021-ZR.ºIX-SEDE-LIMA/CAT del 21 de abril de 2021, mediante el cual la Oficina Registral de Lima informó que a la fecha no se ha identificado información gráfica de plano con antecedentes registrales sobre “el predio”;

9. Que, mediante Carta n.º 1766-2021-ESPS (S.I. n.º 30423-2021) presentada el 24 de noviembre de 2021 (folio 36), “el administrado” presentó el descargo de las observaciones comunicadas mediante el oficio señalado en el séptimo considerando de la presente resolución, señalando que “el predio” se encuentra superpuesto totalmente sobre la imagen satelital Lomas ENSO 1998 (Eba Lomas) y en cuanto a la existencia de una posesión, señaló que es una ocupación informal donde realizan una actividad de lavado de autos, que no es impedimento para continuar con el presente procedimiento; asimismo, precisó que el cerco de madera no afecta a “el predio”. Por otro lado, señaló que el Plano Perimétrico y Ubicación contiene todos los elementos necesarios de identificación de calles, pasajes y vías, lotes, manzanas, denominación de habilitaciones;

10. 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 08979-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 12 de noviembre del 2021 (folio 35), emitiéndose el Informe Preliminar n.º 03424-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre del 2021 (folio 37), a través del cual se verificó que “el administrado” subsanó las observaciones advertidas;

11. 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 4.2 del precitado plan que “el predio” constituye un área sin antecedentes registrales (folios 06); por otro lado, del Informe de inspección técnica y fotografías (folios 9 al 11), se tiene que la inspección fue realizada el 27 de agosto de 2021, asimismo, señaló que “el predio” es de naturaleza urbano y a la fecha de la inspección se encontraba ocupado informalmente para la zona de lavado de carros y por los jardines;

12. Que, por otro lado, el tercer párrafo del artículo 3º de “el Decreto Supremo”, concordante con el numeral 5.6) 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 6.2.2) 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 5º 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 38 y 39), 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 1192: “En el marco del numeral 41.1 del artículo 41º del Decreto Legislativo 1192 y su modificatoria mediante Decreto Legislativo 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”;

14. Que, ante la falta de disposición específica en el marco del “TUO del DL 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;

15. 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 del sistema de agua potable y alcantarillado obras complementarias del proyecto Santa Rosa y Ancón, distrito Santa Rosa y Ancón”; tal y como se señala en el Plano Perimétrico-Ubicación (folios 17 al 20) y Memoria Descriptiva (folios 22 y 23) suscritos y autorizados por el verificador catastral José Luis Duran Vara;

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”, el “ROF de la SBN”, el “TUO del DL 1192”, “el Decreto Supremo”, “la Directiva”, Resolución n.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y los Informes Técnicos Legales nros. 0338-2022/SBN-DGPE-SDAPE y 0339-2022/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 28 de marzo del 2022 (folios 42 al 45 y 46 al 49);

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192, respecto al área de **105,07 m²**, ubicada en zona de aislamiento de la Vía Panamericana Norte, adyacente a la Mz. D de la A.D.V. San Pedro de Ancón y la UPIS San José de Ancón, distrito de Ancón, 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 del sistema de agua potable y alcantarillado obras complementarias del proyecto Santa Rosa y Ancón, distrito Santa Rosa y Ancón”.

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.

CUARTO: Disponer la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial El Peruano y en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su publicación.

Regístrese, notifíquese y publíquese. –

Visado por:

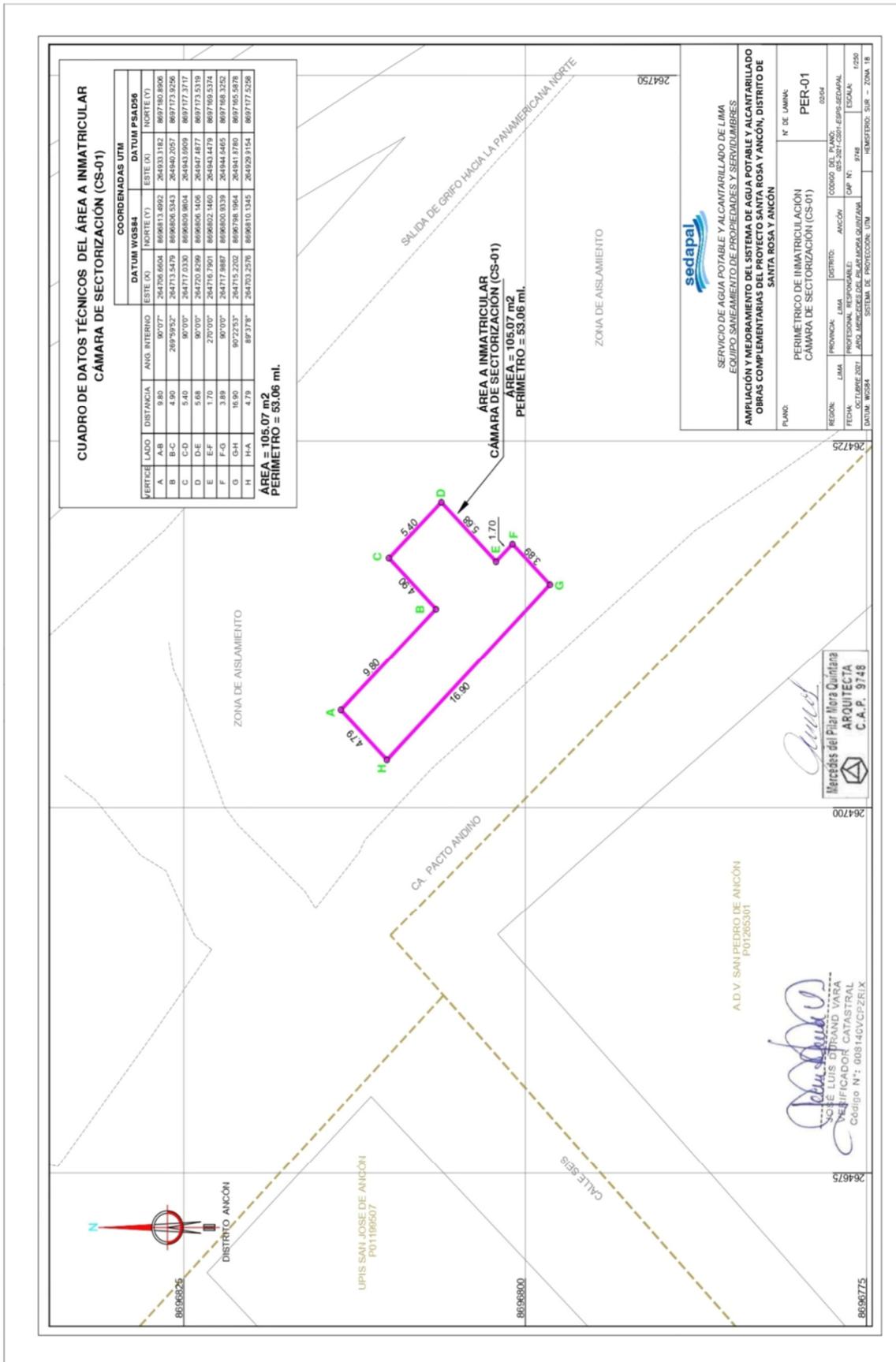
Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal



**MEMORIA DESCRIPTIVA
025-2021-CS01-ESPS-SEDAPAL
ÁREA A INMATRICULAR**

PROYECTO : Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Obras Complementarias del Proyecto Santa Rosa y Ancón, Distrito de Santa Rosa y Ancón.

PREDIO O INMUEBLE: Cámara de Sectorización (CS-01).

UBICACIÓN : Se encuentra en zona de aislamiento de la Vía Panamericana Norte, adyacente a la Mz. D de la A.D.V. San Pedro de Ancón, y la UPIS San José de Ancón, Provincia y Departamento de Lima.

ZONIFICACIÓN: Sin Zonificación, se encuentra en zona de vía. Ordenanza N° 2281-MML aprobada el 19.11.2020

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

De acuerdo con el plano N° 025-2021-CS01-ESPS-SEDAPAL (lámina 02/04), el terreno se encuentra encerrada dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el Norte:	Colinda con la Zona de Aislamiento de la Vía Panamericana Norte, en línea recta H-A de 4.79m.
Por el Este:	Colinda con la Zona de Aislamiento de la Vía Panamericana Norte, en línea quebrada de cinco (05) tramos: A-B de 9.80m, B-C de 4.90m, C-D de 5.40m, D-E de 5.68m y E-F de 1.70m.
Por el Sur:	Colinda con la Zona de Aislamiento de la Vía Panamericana Norte, en línea recta F-G de 3.89m.
Por el Oeste:	Colinda con la Zona de Aislamiento de la Vía Panamericana Norte, en línea recta G-H de 16.90m.

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

VERTICE	LADO	DISTANCIA (m)	ANG. INTERNO	COORDENADAS UTM			
				DATUM WGS84		DATUM PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	9.80	90°0'7"	264706.6604	8696813.4992	264933.3182	8697180.8906
B	B-C	4.90	269°59'52"	264713.5479	8696806.5343	264940.2057	8697173.9256
C	C-D	5.40	90°0'0"	264717.0330	8696809.9804	264943.6909	8697177.3717
D	D-E	5.68	90°0'0"	264720.8299	8696806.1406	264947.4877	8697173.5319
E	E-F	1.70	270°0'0"	264716.7901	8696802.1460	264943.4479	8697169.5374
F	F-G	3.89	90°0'0"	264717.9887	8696800.9339	264944.6465	8697168.3252
G	G-H	16.90	90°22'53"	264715.2202	8696798.1964	264941.8780	8697165.5878
H	H-A	4.79	89°37'8"	264703.2576	8696810.1345	264929.9154	8697177.5258

ÁREA: El área del terreno encierra una superficie de **CIENTO CINCO METROS CON SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (105.07 m²)**.

PERÍMETRO: El perímetro descrito tiene una longitud de **CINCUENTA Y TRES METROS CON SEIS CENTÍMETROS (53.06 m)**.

Lima, Octubre de 2021


 JOSÉ LUIS DURAND VARA
 VERIFICADOR CATASTRAL
 Código N°: 008140VCPZRIX


 Mercedes del Pilar Mora Quintana
 ARQUITECTA
 C.A.P. 9748

MEMORIA DESCRIPTIVA
025-2021-CS01-ESPS-SEDAPAL
ÁREA DE SERVIDUMBRE

PROYECTO : Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Obras Complementarias del Proyecto Santa Rosa y Ancón, Distrito de Santa Rosa y Ancón.

PREDIO O INMUEBLE: Cámara de Sectorización (CS-01).

UBICACIÓN : Se encuentra en zona de aislamiento de la Vía Panamericana Norte, adyacente a la Mz. D de la A.D.V. San Pedro de Ancón, y la UPIS San José de Ancón, Provincia y Departamento de Lima.

ZONIFICACIÓN: Sin Zonificación, se encuentra en zona de vía. Ordenanza N° 2281-MML aprobada el 19.11.2020

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

De acuerdo con el plano N° 025-2021-CS01-ESPS-SEDAPAL (lámina 03/04), el terreno se encuentra encerrada dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el Norte:	Colinda con la Zona de Aislamiento de la Vía Panamericana Norte, en línea recta H-A de 4.79m.
Por el Este:	Colinda con la Zona de Aislamiento de la Vía Panamericana Norte, en línea quebrada de cinco (05) tramos: A-B de 9.80m, B-C de 4.90m, C-D de 5.40m, D-E de 5.68m y E-F de 1.70m.
Por el Sur:	Colinda con la Zona de Aislamiento de la Vía Panamericana Norte, en línea recta F-G de 3.89m.
Por el Oeste:	Colinda con la Zona de Aislamiento de la Vía Panamericana Norte, en línea recta G-H de 16.90m.

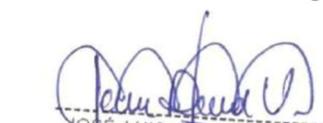
CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

VERTICE	LADO	DISTANCIA (m)	ANG. INTERNO	COORDENADAS UTM			
				DATUM WGS84		DATUM PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	9.80	90°0'7"	264706.6604	8696813.4992	264933.3182	8697180.8906
B	B-C	4.90	269°59'52"	264713.5479	8696806.5343	264940.2057	8697173.9256
C	C-D	5.40	90°0'0"	264717.0330	8696809.9804	264943.6909	8697177.3717
D	D-E	5.68	90°0'0"	264720.8299	8696806.1406	264947.4877	8697173.5319
E	E-F	1.70	270°0'0"	264716.7901	8696802.1460	264943.4479	8697169.5374
F	F-G	3.89	90°0'0"	264717.9887	8696800.9339	264944.6465	8697168.3252
G	G-H	16.90	90°22'53"	264715.2202	8696798.1964	264941.8780	8697165.5878
H	H-A	4.79	89°37'8"	264703.2576	8696810.1345	264929.9154	8697177.5258

ÁREA: El área del terreno encierra una superficie de **CIENTO CINCO METROS CON SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (105.07 m²)**.

PERÍMETRO: El perímetro descrito tiene una longitud de **CINCUENTA Y TRES METROS CON SEIS CENTÍMETROS (53.06 m)**.

Lima, Octubre de 2021


 JOSÉ LUIS DURAND VARA
 VERIFICADOR CATASTRAL
 Código N°: 008140VCPZRIX


 Mercedes del Pilar Mora Quintana
 ARQUITECTA
 C.A.P. 9748

