



## **RESOLUCIÓN N° 0740-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 18 de agosto del 2022

### **VISTO:**

El Expediente n.º 449-2022/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 163,32 m<sup>2</sup>, ubicada en la ladera del cerro s/n, a espaldas del Colegio Antonia Moreno de Cáceres de la urbanización Antonia Moreno de Cáceres – sexto sector, distrito de Ventanilla, provincia y departamento de Callao (en adelante “el predio”), con la finalidad de ser destinada para el proyecto: “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado de los sectores 273, 277, 278, 279, 280, 394 y 395 – distrito de Ventanilla”; 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 29151<sup>1</sup> (en adelante “la Ley”) y su Reglamento<sup>2</sup> (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 Estatales<sup>3</sup> (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 infraestructura<sup>4</sup>, derogada parcialmente (a excepción de su Quinta Disposición Complementaria y Final), por la Ley Marco de Adquisición y

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° 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.

Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura<sup>5</sup> y sus modificaciones (Decreto Legislativo n.º 1210<sup>6</sup>, Decreto Legislativo n.º 1330<sup>7</sup>, Decreto Legislativo n.º 1366<sup>8</sup>), 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 1192<sup>9</sup> (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<sup>10</sup> (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 n.º 1192”<sup>11</sup> (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 y constitución de servidumbre de paso y tránsito sobre “el predio”**

6. Que, mediante Carta n.º 641-2022-ESPS (S.I. n.º 09477-2022) presentada el 01 de abril de 2022 (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, cuarto y quinto considerando de la presente resolución y adjuntando el Plan de saneamiento físico legal y anexos (folios 2 al 15);

7. Que, en ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la **calificación atenuada**<sup>12</sup> de la solicitud presentada por “el administrado”, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente; emitiéndose el Informe Preliminar n.º 01140-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de abril de 2022 y anexos (folios 16 al 20), a través del cual se verificó, entre otros, que: **i)** El certificado de Búsqueda Catastral tiene una antigüedad mayor a seis meses; por tal motivo, deberá presentar el Certificado de Búsqueda Catastral cuya antigüedad sea no mayor a seis meses, y si este fuera de un área mayor, deberá adjuntar la documentación que dio mérito a la emisión del indicado certificado; y, **ii)** No cumplió con presentar el Panel Fotográfico o fotografías de “el predio” con la fecha respectiva, las cuales no deben superar una antigüedad mayor a 1 año, conforme lo establece el inciso vii), literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”;

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

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 Directiva 001-2021/SBN, aprobado por Resolución n.º 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.

precedente, fueron puestas en conocimiento de “el administrado” a través del Oficio n.º 03584-2022/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 30 de mayo de 2022 (folio 21) a fin de que subsane y/o aclare las observaciones advertidas y se adecue su pedido al marco legal vigente en el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles sus solicitudes;

9. Que, mediante Carta n.º 1157-2022-ESPS (S.I. n.º 15098-2022) presentado el 08 de junio de 2022 (folios 22 al 30), “el administrado”; presentó el descargo a las observaciones comunicadas mediante el oficio señalado en el considerando precedente, aclarando que “el predio” no se encuentra superpuesta con concesiones mineras (folio 25), adjunto Panel Fotográfico con fecha (folio 27) y finalmente presentó un nuevo Certificado de Búsqueda Catastral (folios 28 al 30);

10. Que, en este sentido, “el administrado” presentó un Certificado de Búsqueda Catastral del 19 de abril de 2022 (folios 28 al 30), elaborado en base al Informe Técnico n.º 07710-2022-SUNARP-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 18 de abril de 2021, en el cual la Oficina Registral del Callao señaló que, se visualiza que “el predio” está ubicado en ámbito donde no se cuenta con información gráfica de predios con antecedentes registrales;

11. Que, respecto de lo señalado en el considerando precedente, se debe tener en cuenta 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 esta imposibilidad no impediría su inmatriculación a favor del Estado;

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 03584-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 30 de mayo de 2022 (folio 21), emitiéndose el Informe Preliminar n.º 01799-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de junio del 2022 (folio 31), 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” (folios 23 al 26), se advierte que “el administrado” declaró que “el predio” constituye un área sin antecedentes registrales, desocupado, no presenta edificaciones, ni cargas y gravámenes; por otro lado, en relación al Informe de inspección técnica (folios 07) “el administrado” indicó que la inspección fue realizada el 06 de julio de 2021, verificándose que “el predio” es de naturaleza urbano, topografía inclinada, suelo arenoso y con presencia de gravas;

14. 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;

15. Que, si bien 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 32 y 33), 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”;

**16.** 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;

**17.** 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 cuarto 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 de paso a perpetuidad y título gratuito 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 273, 277, 278, 279, 280, 394 y 395 – distrito de Ventanilla”; tal y como se señala en el Plano Perimétrico-Ubicación (folio 11) y Memoria Descriptiva (folio 12) suscritos y autorizados por el verificador Ing. Gonzalo Andrés Tomasto La Barrera;

**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 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>;

**19.** Que, los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto administrativo, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 77 de “el Reglamento”;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO del DL n.º 1192”, “el Decreto Supremo”, “la Directiva”, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y los Informes Técnicos Legales nros. 0866-2022/SBN-DGPE-SDAPE y 0867-2022/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 16 de agosto de 2022;

## **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 163,32 m<sup>2</sup>, ubicada en la ladera del cerro s/n, a espaldas del Colegio Antonia Moreno de Cáceres de la urbanización Antonia Moreno de Cáceres – sexto sector, distrito de Ventanilla, provincia y departamento de Callao, según el plano perimétrico y memoria descriptiva que sustentan la presente resolución.

**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 al proyecto: “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado de los sectores 273, 277, 278, 279, 280, 394 y 395 – distrito de Ventanilla”.

**TERCERO:** Remitir la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta, a la Zona Registral n.º IX – Oficina Registral del Callao 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](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su publicación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese. –**

**Visado por:**

**Profesional SDAPE**

**Profesional SDAPE**

**Profesional SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**



## MEMORIA DESCRIPTIVA

**PREDIO** : **SERVIDUMBRE DE PASO PERMANENTE AP-R-3-273-SER PARTE 2**  
**PLANO** : **Perimétrico – Ubicación PPU1.**  
**DISTRITO** : **Ventanilla**  
**FECHA** : **Agosto – 2021.**

### INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva corresponde a parte de un terreno de forma alargada, situado sobre ladera de cerro, donde se proyecta una servidumbre de paso permanente para SEDAPAL denominada AP-R-3-273-SER parte 2. Se encuentra en el ámbito de terrenos sin antecedentes registrales, por lo que se presume pertenecen al Estado, en el distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao.

### 1. UBICACIÓN

El predio se ubica en ladera de Cerro S/N, a espaldas del colegio Antonia Moreno de Cáceres de la Urbanización Antonia Moreno de Cáceres – Sexto Sector.

Distrito : Ventanilla.

Provincia : Constitucional del Callao.

### 2. ZONIFICACIÓN

El predio se encuentra entre Zona de Protección Ambiental (ZPA), de acuerdo con el Plano de Zonificación del distrito de Ventanilla - Callao, aprobado con Ordenanza Municipal N° 000068 (Pub.30/12/10).

### 3. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

El predio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas.

Por el Norte : Colinda con ladera de Cerro S/N, en Terrenos sin antecedente registral, mediante una línea recta, entre los vértices E-A, con una longitud de 23.55 metros.

Por el Este : Colinda con Reservorio R-3 Cáceres, en ladera de Cerro S/N, mediante una línea recta, entre los vértices A-B, con una longitud de 6.81 metros.

Por el Sur : Colinda con ladera de Cerro S/N, en Terrenos sin antecedente registral, mediante una línea recta, entre los vértices B-C, con una longitud de 22.03 metros.

Por el Oeste : Colinda con Servidumbre de Paso AP-R-3-273-SER parte 2 en ladera de Cerro S/N (terrenos sin antecedente registral), mediante una línea quebrada de dos tramos rectos, entre los vértices C-E, con una longitud total de 8.32 metros.



Ing. Gonzalo Andrés Jimeno La Barrea  
VERIFICADOR REGISTRAL  
CORPORATIVO DE SERVICIOS  
TRONCAL

