



RESOLUCIÓN N° 1291-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 11 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 1103-2023/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192, solicitado por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por el Jefe del equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, Juan Manuel Rivera Macpherson (en adelante “el administrado”), respecto de un área de **120,07 m²**, ubicada en la esquina del Pasaje s/n y Malecón, colindante con Manzana A-1 de la Urbanización Naplo, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima (en adelante, “el predio”), con la finalidad de ser destinado al proyecto denominado “Mejoramiento y Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Pucusana, distrito de Pucusana - Provincia de Lima-Departamento de Lima”, 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 la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante, “la Ley”), su Reglamento² y modificatorias (en adelante, “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia³ aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba la Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “Texto Único Ordenado del ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor;

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

¹ T.U.O. de la Ley N° 29151, aprobado por D.S. 019-2019-VIVIENDA publicado el 10 de julio de 2019.

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

³ Aprobado con Resolución N° 0066-2022/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 28 de septiembre de 2022.

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° 1210⁶, Decreto Legislativo N° 1330⁷, Decreto Legislativo N° 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° 1192⁹ (en adelante, “TUO del DL N° 1192”); asimismo, es conveniente precisar que con fecha 25 de mayo de 2023 se publicó en el diario oficial “El Peruano”, el Decreto Legislativo n.º 1559¹⁰; adicionalmente a ello, cabe indicar que aún se encuentra parcialmente vigente el Decreto Supremo N° 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 disposiciones¹¹ (en adelante, “el Decreto Supremo de la 1192”); 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° 1192”¹² (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 T.U.O del DL N° 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** elaborado por el titular del proyecto, bajo responsabilidad;

5. Que, asimismo, el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1280, modificado por Decreto Legislativo N° 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;

6. Que, conforme a la Quinta Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo citado en el considerando precedente, se dispone que “Los predios y/o infraestructuras que se encuentran administrados y/u operados por las empresas prestadoras, son bienes de propiedad de las mismas; salvo que exista obligaciones pendientes de reembolso por las obras financiadas por los usuarios, en cuyo caso debe cumplirse previamente con dicho reembolso. Para el saneamiento físico legal de los predios y/o infraestructura señalados en el párrafo precedente, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) se encuentra facultada para transferir en propiedad u otorgar otros derechos reales, a título gratuito, respecto de aquellos bienes inmuebles de propiedad de las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, a favor de las empresas prestadoras públicas de accionariado estatal y municipal, conforme al procedimiento aprobado en el Decreto Legislativo n.º 1192, Decreto Legislativo que aprueba 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 infraestructura, o norma que la modifique y/o sustituya.”

Respecto de la primera inscripción de dominio de “el predio”

7. Que, mediante Carta n.º 1454-2023-ESPS (S.I. n.º 28000-2023), presentado el 13 de octubre del 2023, el “el administrado”, solicitó la primera inscripción de dominio de “el predio” en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192, sustentando su pedido en la normativa especial descrita en los considerandos precedentes y adjuntando el Plan de Saneamiento Físico Legal y anexos correspondientes;

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 Decreto Legislativo que modifica (entre otros) el Decreto Legislativo 1192.

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

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

8. 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 5.4.3 de “la Directiva”¹⁴, emitiéndose el Informe Preliminar n° 02774-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre del 2023, a través del cual se verificó que, **i)** Revisada la base gráfica de la SUNARP, se advirtió que “el predio” se ubica totalmente inmerso en la partida n.° 49088403, la cual correspondería a una partida concesión para la distribución eléctrica, lo cual no fue señalado por su representada en el Plan de Saneamiento; **ii)** En el Plano de Diagnostico, “el administrado” señaló la poligonal del título 00841 del 07.10.1964, lo cual discrepa con lo señalado en el Plan de Saneamiento; y, **iii)** Su representada consigna en el Informe de Inspección Técnica que no existe rompimiento de la continuidad geográfica concerniente a la zona de dominio restringido, no obstante, en el Plan de Saneamiento Físico y Legal y el Plano Diagnóstico señala que el predio se encuentra en zona acuática;

9. Que, las observaciones descritas en el informe preliminar referido en el considerando precedente, aunadas a ellas las observaciones legales, referente a que; **a)** El certificado de búsqueda Catastral señaló que, “el predio” se encuentra “ en zona donde se advierte lo inscrito en el As. 8 del tomo 990 Fojas 159, que continua en la P.E. 07045410 en cuyo título archivado n.°871 del 07.10.1964, no obra plano perimétrico que permita verificar si comprende o no el área en consulta; **b)** Su representada indica que “el predio” recae en zona acuática, en ese sentido, deberá tener en cuenta lo indicado en el numeral 5.15 de “la Directiva”; fueron puestos en conocimiento de “el administrado”, a través del Oficio n.° 08822-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 21 de noviembre del 2023, a fin que subsane las observaciones

13 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 5.4 de “la Directiva”:**

5.4 Presentación y requisitos de la solicitud

El procedimiento se inicia a solicitud del representante legal de la entidad pública del sector, gobierno regional, gobierno local o titular del proyecto de obra de infraestructura, en adelante “el solicitante”. La solicitud también puede ser suscrita por la autoridad con funciones vinculadas al saneamiento predial, de acuerdo a los documentos de gestión, a quien el representante legal le haya delegado la facultad para la presentación de la solicitud.

La indicada solicitud, formulada por escrito, es presentada conforme al modelo del Anexo N° 1 y contiene lo siguiente:

5.4.1 La identificación del solicitante y su domicilio, así como los nombres y apellidos completos, el número del Documento Nacional de Identidad (DNI) y correo electrónico de su representante legal o de la autoridad a quien haya delegado la facultad para la suscripción de la solicitud.

5.4.2 La expresión concreta de lo solicitado, para lo cual se debe indicar:

- Si pretende la transferencia de propiedad o el otorgamiento de otro derecho real, y en este último caso, se debe precisar el derecho que pretende.
- Si el predio o inmueble estatal requerido se encuentra o no inscrito en el Registro de Predios.
- El nombre del proyecto de obra de infraestructura u obra ejecutada, para el cual se requiere el predio o inmueble estatal.
- El inciso de la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, la ley, el decreto legislativo o el decreto de urgencia que declara el proyecto de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

En caso de no contar con lo anterior y de tratarse de predios o inmuebles de propiedad del Estado, bajo administración de la SBN o del gobierno regional, o aquellos de propiedad de entidades del gobierno nacional, se aplican las siguientes reglas:

- La declaración puede ser emitida mediante resolución suprema, conforme a lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de la Ley N° 29151.
- En los casos en que la declaración se encuentre en trámite, el solicitante debe precisar dicha situación, indicando la entidad ante la cual se está tramitando la declaratoria y el estado de dicho trámite.

5.4.3 El Plan de Saneamiento físico y legal del predio o inmueble estatal materia de solicitud, el cual es presentado preferentemente conforme al modelo del Anexo N° 2.

Dicho Plan debe cumplir los requerimientos siguientes:

- Ser visado por los profesionales (abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo) designados por el titular del proyecto.
- Indicar el número de la partida registral del predio o inmueble estatal en caso de encontrarse inscrito, e identificar el área total solicitada, el área afectada de cada predio o inmueble estatal con el proyecto, y su relación con el área total del proyecto de obra de infraestructura.
- Contener el Informe Técnico Legal que comprende como mínimo el diagnóstico técnico legal del predio o inmueble estatal solicitado, en el cual se precisa el área, ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, entre otros.

En dicho Informe Técnico Legal se identifica además las cargas que afecten al predio o inmueble estatal, tales como: procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derechos de superficie, gravámenes, actos de administración a favor de particulares, ocupaciones, superposiciones gráficas, duplicidades de partidas, reservas naturales, afectaciones en uso, entre otros. En este rubro se debe precisar la anotación preventiva u otro acto efectuado a nivel registral para asegurar la ejecución del proyecto, de ser el caso.

En el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud se ubique en zona ribereña al mar, el solicitante precisará y sustentará en el citado informe si se ubica o no en zona de dominio restringido, de acuerdo a la LAM aprobada por DICAPI o referencial, conforme al Anexo N° 2.

d) Contener como sustento, los documentos siguientes:

- Títulos archivados, en el caso que el predio o inmueble estatal se encuentre inscrito.
- Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la SUNARP, respecto al área solicitada, con una antigüedad no mayor a seis (6) meses, en los casos siguientes:
 - Predios e inmuebles estatales no inscritos en el Registro de Predios; o
 - Predios e inmuebles estatales que formen parte de áreas de gran extensión inscritas en el Registro de Predios que involucren más de una partida registral o cuando en la partida registral existan diversas anotaciones de independización y/o anotaciones de cierre parcial por duplicidad registral.En el caso que el Certificado de Búsqueda Catastral establezca un área mayor a la solicitada, se adjunta la documentación que dio mérito a la emisión del indicado Certificado y un plano diagnóstico que evidencie que el área solicitada se encuentra dentro del área materia del Certificado de Búsqueda Catastral, suscrito por ingeniero, arquitecto o geógrafo.
- Informe de la inspección técnica realizada, presentado conforme al modelo del Anexo N° 3.
Dicho informe contiene como mínimo la fecha de inspección con una antigüedad no mayor a un (1) año, la descripción de lo observado durante la inspección, incluyendo la naturaleza del predio o inmueble estatal, ocupaciones, posesiones, la verificación de la ruptura o no de la continuidad geográfica en aplicación de la Ley N° 26856, de ser el caso, y otros aspectos verificados que refuercen el diagnóstico técnico legal.
- Plano perimétrico y de ubicación del predio o inmueble estatal en coordenadas UTM en sistema WGS 84, a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, suscrito por verificador catastral.
- Memoria descriptiva del predio o inmueble estatal, con la indicación del área, linderos, medidas perimétricas y zonificación, suscrito por verificador catastral.
- Cuando se requiera una independización, los documentos indicados en los incisos iv) y v) del presente literal también se presentan respecto del área remanente, salvo que la indicada área no se pueda determinar.
- Fotografía del predio o inmueble estatal, con una antigüedad no mayor a un (1) año.

La solicitud puede ser formulada a través de la Mesa de Partes Virtual o la Mesa de Partes física. En el caso que la solicitud sea presentada a través de la Mesa de Partes física, el solicitante remite un CD con el Plano perimétrico y de ubicación y la Memoria descriptiva, debidamente firmados, y dos (2) juegos físicos de dichos documentos; asimismo, remite en el CD los planos de diagnóstico, cuando formen parte de la documentación sustentatoria.

El solicitante remite los archivos digitales en formato shapefile de ESRI y la información gráfica digital correspondiente.

En el caso que para la elaboración del plan de saneamiento físico y legal se requiera información o documentación que no sea accesible al titular del proyecto, éste puede requerirla a la entidad pública afectada con dicho proyecto, la cual deberá ser entregada bajo responsabilidad, conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA.”

advertidas y adecue su pedido al marco legal vigente en el **plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.5 de “la Directiva”;

10. Que, mediante Carta n.º 1655-2023-ESPS (S.I. n.º 32241-2023), presentado el 23 de noviembre del 2023, “el administrado” realizó el descargo de las observaciones, adjuntando entre otros; Plan de Saneamiento Físico Legal, Plano Diagnóstico e Informe de Inspección Técnica, y señalando respecto a la partida n.º 49088403 que es del Registro de Concesiones a favor de Luz del Sur, donde se encontró alimentación por acometida (COD 500693) de Luz del Sur inscrito en la referida partida, situación que no impide continuar con el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio, toda vez que a la fecha la estructura se encuentra operativa y se ejecutará la construcción de un cerco para la protección y mejoramiento de la Cámara, pudiendo coexistir ambas; además precisó que “el predio” se encuentra ocupado por la Cámara de Desagüe CDP-218, la misma que se encuentra administrada y operativa por SEDAPAL, por otro lado, advirtió que mediante resolución n.º 446-2019-MGP/DGCG del 09.06.2019 la DICAPI determina Línea de Alta Marea para playa Naplo, no obstante, la misma no llega a comprender al ámbito evaluado; por lo que, para el presente caso, no se encuentra definida la “zona de playa”, y por ende no se puede determinar la zona de dominio restringido; asimismo, “el administrado” señaló que de la inspección de campo constató que la zona de “el predio” es afectada por el oleaje de mareas (zona intermareal);

11. Que, mediante Oficio n.º 09067-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 29 de noviembre del 2023 conforme consta en el cargo de recepción obrante en el expediente, se requirió a “el administrado” aclarar lo señalado en el considerando precedente en el sentido que, al declarar que no se encuentra definida la zona de playa y no pudiendo definir la zona de dominio restringido; teniendo en cuenta que el ámbito es afectado por el oleaje de marea (Zona intermareal), por ello, no quedaría claro si “el predio” se encuentra o no dentro de la zona de dominio restringido, por lo que se instó tener en cuenta que, para el presente procedimiento resulta necesario determinar la condición de “el predio”, conforme al tercer párrafo del inciso c) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”, la cual prescribe: *“En el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud se ubique en zona ribereña al mar, el solicitante precisará y sustentará en el citado informe si se ubica o no en zona de dominio restringido, de acuerdo a la LAM aprobada por DICAPI o referencial”*, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud;

12. Que, en ese sentido, mediante Carta n.º 1682-2023-ESPS (S.I. n.º 32827-2023), presentado el 28 de noviembre del 2023, “el administrado” realizó la aclaración respectiva a efectos de continuar con el procedimiento, e indicó que mediante Oficio n.º 851/21 de fecha 05.10.2023, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas-DICAPI comunicó a SEDAPAL que la Zona cuenta con un (1) estudio de determinación de Línea de más Alta Marea (LAM) y límite de la franja ribereña, aprobada mediante la Resolución Directoral N° 446-2019-MGP/DGCG de fecha 09.07.2019, en atención a lo mencionado de realizó el gráfico de las coordenadas geográficas en Datum WGS 84, determinándose que la Cámara de Desagüe Proyectada CDP-218 (Activo 800059) no se encuentra dentro de su ámbito, por ende no se encuentra en una Zona de Dominio Restringido; lo cual constituye declaración jurada por parte de “el administrado” para efectos del presente procedimiento;

13. Que, además señaló que, en atención al Convenio n.º 029-2019-VIVIENDA/VMCS/PASLC, celebrado entre SEDAPAL y el Programa de Agua Segura Para Lima y Callao, donde este último tiene la responsabilidad de elaborar los estudios a Nivel de Preinversión, Expediente Técnico y la ejecución de la Obra del proyecto “Mejoramiento y Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Pucusana, Distrito de Pucusana, provincia de Lima, departamento de Lima”; por lo que el PASLC tiene la responsabilidad de obtener los permisos y autorización que se requieran para el proyecto; por lo que mediante correo de fecha 21.11.2023 se realizó la consulta a dicha Entidad, quien manifestó lo siguiente: *“se precisa que los permisos, autorizaciones y otros que menciona la Ley 26856, se solicitarán a la entidades competentes en la etapa de inversión (expediente y/u obra), a la fecha nos encontramos en la etapa de preinversión”*, indicando finalmente que los permisos u autorizaciones no son limitantes, ni constituyen requisitos previos para la expedición de la Resolución Administrativa que apruebe la Primera Inscripción de Dominio.

14. Que, asimismo, “el administrado” presentó un Certificado de Búsqueda Catastral expedido el 21 de agosto del 2023, elaborado en base al Informe Técnico N° 20217-2023-ZRN°IX-SEDE-

LIMA/UREG/CAT del 19 de agosto del 2023, a través del cual la Oficina Registral del Lima señaló que; el polígono en consulta se ubica en zona donde se advierte lo inscrito en el As. 8 del Tomo 990 Fojas 159, que continúa en la Partida n.º 07045410 en cuyo Título Archivado n.º 871 del 07.10.1964, no obra plano perimétrico que permita verificar si comprende o no al área en consulta, asimismo, informó que en el referido título archivado obra plano de habilitación, en el cual no se establece los linderos perimétricos de la habilitación;

15. Que, en ese sentido, “el administrado” mencionó que considerando que el área de catastro de la Oficina Registral de Lima no puede concluir si el área en consulta se encuentra dentro del predio de mayor extensión inscrito en la Partida n.º 07045410, solicitó el Título Archivado N° 871 del 07.10.1964, a fin de verificar los antecedentes, donde advirtió que el Plano de Habilitación Urbana no se gráfica los límites perimetrales hacia el Océano Pacífico, ni se consideró en el cuadro de áreas a la Cámara de Bombeo que se muestra en el Plano señalado, sin perjuicio de ello, añade que en el Capítulo Tercero de la Minuta que forma parte de los documentos del Título Archivado, se describe la colindancia Oeste: “(...) Los linderos siguen paralelo a la línea de máxima marea o braveza (...)”. No obstante, de la inspección de campo, se ha podido determinar que el ámbito es afectado por el oleaje de marea (Zona Intermareal), alcanzando esta hasta los límites externos del “Malecón Naplo”; concluyendo que “el predio” se encuentra íntegramente en Zona Acuática (Zona Intermareal), colindante con área libres de la partida n.º 07045410 “Urbanización Playa Naplo” y colindante con posible Línea de Alta Marea, por lo que, “el predio” requerida para la Cámara de Desagüe Proyectoada CDP-218 (Activo 800059) se encuentra en una zona donde no se cuenta con información gráfica de predios con antecedentes registrales;

16. Que, en esta misma línea “el administrado” además agregó que; se debe tomar en cuenta el Precedente de Observancia Obligatoria, criterio adoptado en la Resolución N° 067-2005-SUNARP-TR-T del 25 de abril de 2005 y N° 252-2005- SUNARP-TR-L del 29 de abril de 2005, que concluye lo siguiente: “No impide la inmatriculación de un predio el informe del Área de Catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrito o no”; además que, no corresponde presentar un nuevo Certificado de Búsqueda Catastral, toda vez que del Plano de Diagnostico, se advierte que “el predio” se encuentra fuera del ámbito de la partida n.º 07045410 del Registro de Predios de Lima, con información obtenida del levantamiento topográfico e información referencial del Título Archivado, acorde a los dispuesto en los artículos 46° y 47° de la Ley 30230, que establece que la prevalencia de la información de los planos levantados en campo prevalece sobre la información de SUNARP (CBC), cuando en el título archivado obra planos imperfectos que no cuenten con georeferenciación y/o área y/o medidas perimétricas y/o no contengan datos técnicos y/o estos tengan coordenadas arbitrarias;

17. Que, asimismo, “el administrado” también señaló en su Plan de Saneamiento que revisada la plataforma web de CENEPRED, Geoportal Sigrid “el predio” se encuentra situado en Zona de Exposición a Tsunami ante sismo de 8.5 MW y en Zona OZ (Rec. Pública-Playas) de Microzonificación Sísmica - CISMID;

18. Que, en virtud a los considerandos precedentes, “el administrado” debe tener en cuenta lo dispuesto en el art. n.º 5.15 de “la Directiva”, donde se señala que: *“La resolución que dispone la primera inscripción de dominio, la transferencia de propiedad, o el otorgamiento de otros derechos reales, indica que el derecho otorgado mediante aquella no brinda autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener el titular del proyecto de la obra de infraestructura ante otras entidades conforme a la normatividad vigente. Corresponde al beneficiario del derecho otorgado cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que vaya a ejecutar sobre el predio o inmueble estatal”;*

19. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, esta Subdirección procedió con la emisión del Informe Preliminar n.º 03184-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de diciembre del 2023, aclarado mediante Informe Preliminar n.º 03195-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de diciembre del 2023, a través de los cuales se concluyó que “el administrado” aclaró las observaciones advertidas;

20. Que, es importante precisar que, de la revisión del Plan de Saneamiento Físico Legal de “el predio” se advierte que, “el administrado” declaró que, se encuentra en un área sin antecedentes registrales y no cuenta con gravámenes; por otro lado, en relación al Informe de Inspección Técnica; señaló que la inspección fue realizada el 21 de julio del 2023, verificándose que “el predio” es de expansión urbana, en posesión de SEDAPAL y se encuentra ocupado por una Cámara de desagüe y estructuras anexas, jardines, escaleras, murete de piedra y murete con refuerzo de contención; con topografía plana y suelo arenoso;

21. Que, en ese sentido, se debe tener en cuenta lo señalado en el tercer párrafo del artículo 3 de “el Decreto Supremo”, concordante con el numeral 5.6) de “la Directiva”, que 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 Directiva”, **adquieren la calidad de declaración jurada**. Asimismo, el numeral 6.2.2) de “la 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;

22. 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”;

23. Que, en atención a lo expuesto, esta Superintendencia tomará como válida la documentación y declaración presentada por “el administrado”, en estricto cumplimiento del marco normativo antes señalado, dado que acorde a lo detallado en el considerando vigésimo primero de la presente resolución, el titular del proyecto asume la 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 de “el administrado”, con la finalidad de ser destinado al proyecto denominado “Mejoramiento y Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Pucusana, distrito de Pucusana - Provincia de Lima-Departamento de Lima”, conforme se señala en el Plan de Saneamiento Físico Legal y en los documentos técnicos presentados como el Plano de Perimétrico – Ubicación y la Memoria Descriptiva, suscritos y autorizados por el verificador catastral Ingeniero Gonzalo Andrés Tomasto La Barrera;

24. 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>. Asimismo, en la calificación de la solicitud de inscripción correspondiente al presente procedimiento, el Registrador deberá tomar en cuenta la exoneración de pago de derechos registrales, conforme a lo regulado en el numeral 5.2 de la Directiva N° 09-2015-SUNARP-SN¹⁵ “Directiva que regula en sede registral el trámite de inscripción de los actos referidos al proceso de adquisición y expropiación de inmuebles, y transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, previstos en el Decreto Legislativo N° 1192”, la cual prescribe lo siguiente: “*Los actos previstos en el Decreto Legislativo N° 1192 se encuentran sujetos al pago de derechos registrales, salvo los casos de inmatriculación, transferencia e independización de inmuebles de propiedad del Estado a que se refiere el artículo 41.3 del citado decreto legislativo*”;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, el “Texto Integrado del 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 el Informe Técnico Legal N.º 1539-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 diciembre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192 de un terreno de expansión urbana de **120,07 m²**, ubicada en la esquina del Pasaje s/n y Malecón, colindante con Manzana A-1 de la Urbanización Naplo, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, con la finalidad de ser destinado al proyecto denominado “Mejoramiento y Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Pucusana, distrito de Pucusana - Provincia de Lima-Departamento de Lima”, en virtud de los argumentos antes expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: REMITIR la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta, a la Zona Registral N° IX – Sede Lima - Oficina Registral del Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

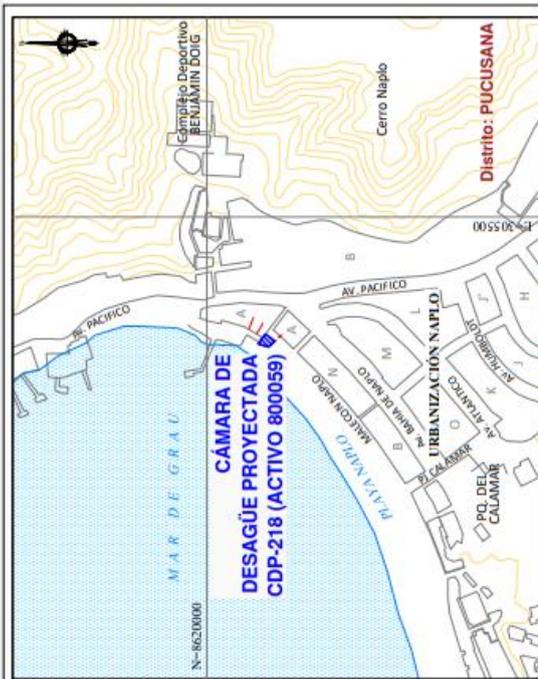
¹⁵ Aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 275-2015-SUNARP-SN publicada en el Diario Oficial El Peruano el 27 de octubre del 2015

TERCERO: NOTIFICAR al SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL, lo resuelto en la presente resolución.

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).

Regístrese, notifíquese y publíquese. –

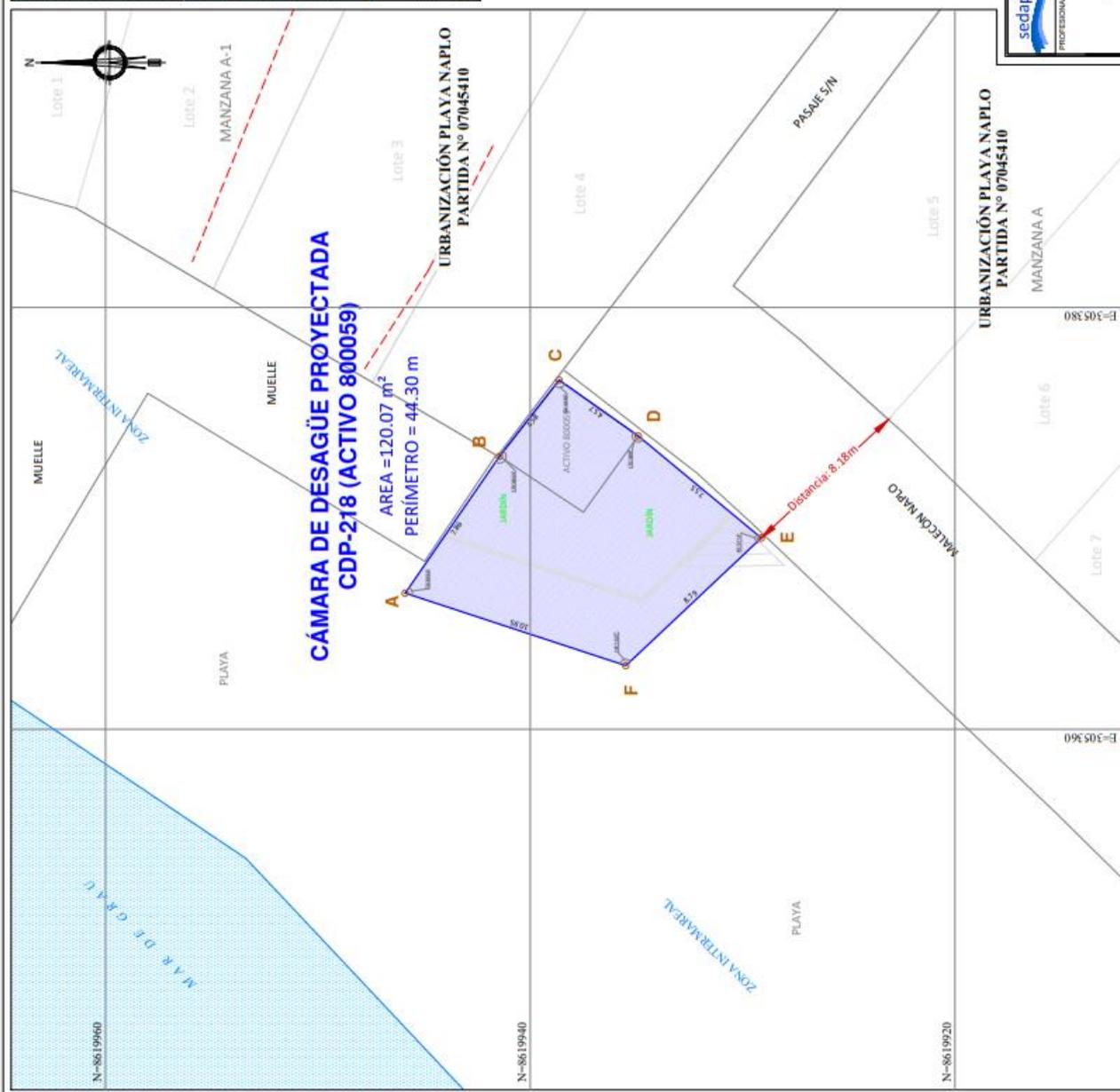
**Firmado por:
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**



PLANO UBICACIÓN
ESCALA: 1:15,000

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS				DATUM WGS 84	
PROYECCIÓN UTM - ZONA 18 SUR	ANG. INTERNO	ESTE (M)	NORTE (M)		
A-B	73°53'53"	305366.4488	8619945.8900		
B-C	4.58	176°36'23"	305372.9357		
C-D	4.57	92°19'55"	305376.5548		
D-E	7.55	175°38'8"	305373.9011		
E-F	8.79	83°21'14"	305369.0653		
F-E-A	10.95	118°10'27"	305363.0108		
TOTAL	44.30	720°0'0"	8619935.4940	ÁREA: 120.07 m ²	

NOTA:
DE LA REVISIÓN DEL TÍTULO ARCHIVADO 00841 DEL 07.10.1984 DE LA PARTIDA 07045410 SE ADVIERTE QUE EN EL PLANO DE HABITACIÓN URBANA NO SE GRÁFICA LOS LÍMITES PERIMETRALES HACIA EL OCEANO PACIFICO, NI SE CONSIDERA EN EL CUADRO DE ÁREAS, A LA CÁMARA DE BOMBEO QUE SE MUESTRA EN EL PLANO SEÑALADO, SIN FENÓMENO DE LOS INDICADO, EN EL CAPTULO TERCERO DE LA MINUTA QUE FORMA PARTE DE LOS DOCUMENTOS DE INSCRIPCIÓN, SE DESCRIBE LA COLINDANCIA OESTE: "/>



PLANO PERIMÉTRICO
ESCALA: 1:200
DATUM WGS 84, PROYECCIÓN UTM - ZONA 18 SUR

sedapal SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA
EQUIPO ADMINISTRATIVO DE PROPIEDADES Y SERVICIOS URBANOS
PROFESIONAL RESPONSABLE: *[Signature]*

PPU-2
DIMENSIONES: A3
ESCALAS: 1:200 - 1:5,000
PROYECTOS: DUM (01 - 2018.03.01 / 01/08)FECHA: Setiembre 2023

PROYECTO: MEJORAMIENTO Y AMPLIACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL ESQUINA PUCUSANA, DISTRITO DE PUCUSANA - PROVINCIA DE PUCUSANA - DEPARTAMENTO DE LIMA
PLANO N°: PERIMÉTRICO - UBICACIÓN
CÁMARA DE DESAGÜE PROYECTADA CDP-218 (ACTIVO 800059)
PROYECTOS: ESQUINA DE PASAJE SIN Y MALECON NAPO, COLINDANTE CON MANZANA A-1 DE LA URBANIZACIÓN NAPLO

FIRMA Y SELLO: *[Signature]*
Ing. Carlos Alberto Sánchez
Código Profesional: 12727
Colegio: O.P. 010



Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres

MEMORIA DESCRIPTIVA

PREDIO : CÁMARA DE DESAGÜE PROYECTADA CDP-218 (ACTIVO 800059)
PLANO : Perimétrico – Ubicación PPU-1.
DISTRITO : Pucusana
FECHA : Setiembre – 2023.

INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva corresponde a un terreno de forma poligonal y topografía plana, que alberga una estructura de SEDAPAL denominada Cámara de Desagüe Projectada CDP-218 (Activo 800059). Se sitúa en áreas de influencia de mareas, frente a Manzanas de la Urbanización Naplo, en el distrito de Pucusana de la provincia y departamento de Lima.

1. UBICACIÓN

El predio se ubica en esquina de Pasaje S/N y Malecón Naplo, colindante con manzana A-1 de la Urbanización Naplo.

Distrito : Pucusana.
Provincia : Lima.
Departamento : Lima.

2. ZONIFICACIÓN

El predio se encuentra entre Zona de Recreación Pública – Playas (ZRP-pl), de acuerdo con Geoportal – IMP de la Municipalidad Metropolitana de Lima: <https://mmlimp.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=c90473b7c83d43348076d6e44033c797>.

3. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

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

Por el Frente : Colinda con áreas de playa Naplo, mediante una línea recta, entre los vértices F-A, con una longitud de 10.95 metros.
Por la Derecha : Colinda con áreas de playa Naplo, mediante una línea recta, entre los vértices E-F, con una longitud de 8.79 metros.
Por el Fondo : Colinda con Malecón Naplo, frente a pasaje S/N y lote 5 de la Manzana A de la Urb. Naplo, mediante una línea quebrada de dos (02) tramos rectos, entre los vértices C-E, con una longitud total de 12.12 metros.
Por la Izquierda : Colinda con áreas de playa, muelle privado y lote 4 de la Manzana A de la Urb. Naplo, mediante una línea quebrada de dos (02) tramos rectos, entre los vértices A-B, con una longitud total de 12.44 metros.

Ing. Gonzalo Andrés Fomante La Barrera
VERIFICADOR CATASTRAL
Codigo 013612VCPZRIK
C.I.P. 179608

4. ÁREA DEL TERRENO.

El área gráfica del terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de 120.07 metros cuadrados.

5. PERÍMETRO

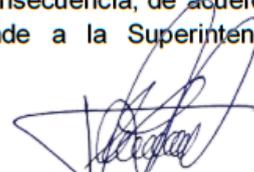
El perímetro del terreno descrito es de 44.30 metros.

6. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

PROYECCIÓN UTM - ZONA 18 SUR				DATUM WGS 84	
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	7.86	73°53'53"	305366.4498	8619945.8900
B	B-C	4.58	176°36'23"	305372.9357	8619941.4479
C	C-D	4.57	92°19'55"	305376.5548	8619938.6406
D	D-E	7.55	175°38'8"	305373.9011	8619934.9159
E	E-F	8.79	83°21'14"	305369.0653	8619929.1186
F	F-A	10.95	118°10'27"	305363.0108	8619935.4940
TOTAL		44.30	720°0'0"	ÁREA: 120.07 m²	

OBSERVACIONES:

- La presente Memoria Descriptiva y el Plano Perimétrico y Ubicación de referencia, han sido elaborados siguiendo los requerimientos establecidos en la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR aprobada por Resolución N° 78-2020-SUNARP/SN del 07/12/2020, realizando para ello, las indagaciones y estudios los cuales ha sido posible acceder.
- La información técnica contenida en la presente memoria y el plano de referencia, se encuentra georreferenciada en el DATUM UTM-WGS84-ZONA 18S, obtenidas como se señala en el plano adjunto.
- De la revisión del Título Archivado 00841 del 07.10.1964 de la Partida 07045410, se advierte que en el Plano de Habilitación Urbana no se gráfica los límites perimetrales hacia el Océano Pacífico, ni se considera en el cuadro de áreas, a la Cámara de Bombeo que se muestra en el plano señalado. Sin perjuicio de lo indicado, en el Capítulo Tercero de la Minuta que forma parte de los documentos de inscripción, se describe la Colindancia Oeste: "(..) *Los linderos siguen paralelos a la Línea de Máxima Marea o Braveza (..)*". Ante ello, no se ha podido verificar la existencia de resolución de la DICAPI que determine la "Línea De Alta Marea" en el ámbito de estudio. No obstante, de la inspección de campo, se ha podido determinar que el ámbito es afectado por el Oleaje de Marea, alcanzando esta a los límites externos del "Malecón Naplo". Por lo que se puede concluir que, el área solicitada se encuentra en Zona Acuática (Intermareal) colindante con Áreas Libres de la Partida 07045410 - "Urbanización Playa Naplo" y colindante con posible Línea de Alta Marea. En consecuencia, de acuerdo con normativa vigente, la inmatriculación corresponde a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.



Ing. Gonzalo Andrés Tomasto La Barra
VERIFICADOR CATASTRAL
Colegio OTM-2012-2013-2014
C.I.P. 14908