



RESOLUCIÓN N° 1031-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de noviembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.° 0903-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRANSITO**, solicitado por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** respecto del área de **375,38 m²**, ubicada en el Jirón Pablo Picasso de la Cooperativa de Vivienda de Ingenieros “Tres Álamos” en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor de la Cooperativa de Vivienda de Ingenieros “Tres Álamos” Limitada, en la partida registral 49071739 del Registro de Predios de Lima y Callao (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable de normar y supervisar los actos que realizan las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, administración, disposición y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley n.° 29151”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA;

2.- Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 43 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, 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 bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor; siendo que conforme a lo previsto en el literal g) del artículo 44 del citado Reglamento, es función específica de la SDAPE constituir servidumbres, cargas, gravámenes y demás derechos reales conforme a ley, así como disponer su levantamiento;

Del procedimiento de servidumbre

3.- Que, mediante carta n.° 1249-2020-ESPS del 04 de setiembre de 2020, signado con Solicitud de Ingreso n.° 14156-2020 presentado el 10 de setiembre de 2020 (foja 01), la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL (en adelante “la administrada”), solicitó la Constitución del Derecho de Servidumbre y Tránsito respecto al área de 560,57 m², a fin de ejecutar el proyecto denominado “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para el Esquema Los Álamos de Monterrico-Sectores 296 y 297 distrito Santiago de Surco”, requerida para la instalación de la línea de conducción del RAP-01/Área 3, en el marco del “Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192” (en adelante “TUO del DL 1192”). Para lo cual adjuntó, entre otros documentos, los siguientes: **a)** Plan de saneamiento físico legal (fojas 02 al 08); **b)** Informe de inspección técnica que contiene fotografías del predio (foja 09); **c)** Memoria descriptiva (foja 10); **d)** Copia simple de la partida registral 49071739 del Registro de Predios de Lima y Callao (fojas 11 al 17); **e)** plano perimétrico-ubicación (foja 18); **f)** Fotos del área para la instalación de la línea de conducción del RAP-01 área 3 (fojas 19); **g)** título archivado (fojas 20 al 57);

4.- Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 41° del “TUO del DL 1192”, aprobado por Decreto supremo n.º 015-2020-VIVIENDA, el cual regula un procedimiento administrativo automático en el que la legitimación del titular del proyecto de inversión para incoar el procedimiento, se sustenta en la verificación de que el proyecto esté destinado a la realización de una obra de infraestructura declarada de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura; siendo desarrollado en cuanto a aspectos procedimentales más específicos en la Directiva n.º 004-2015/SBN denominada “Directiva para la Inscripción y Transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192”, aprobada mediante la Resolución n.º 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante, “Directiva n.º 004-2015/SBN”);

5.- Que, en tal sentido, el numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del DL 1192”, prevé que además del procedimiento de transferencia en propiedad de predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o gran envergadura; también, puede otorgarle **otros derechos reales**, a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, por el solo mérito de la resolución administrativa que se emita para tal efecto;

6.- Que, siendo esto así, el procedimiento de aprobación de constitución de otros derechos reales que no involucren el desplazamiento patrimonial del predio estatal, se efectúa a título gratuito y sobre la base de la información brindada por el solicitante, tanto en la documentación presentada como la consignada en el plan de saneamiento físico y legal, **adquiere calidad de declaración jurada**, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte del solicitante ni la SBN, tales como inspección técnica del predio, obtención de Certificados de Parámetros Urbanísticos, entre otros;

7.- Que, como parte del presente procedimiento de servidumbre se encuentran las etapas siguientes:
i) calificación formal de la solicitud y ii) calificación sustantiva de la solicitud, conforme se desarrolla continuación;

De la calificación formal de la solicitud

8.- Que, de la calificación de la solicitud presentada en su aspecto legal, se tiene lo siguiente: De conformidad con el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del DL 1192” quien tiene competencia para iniciar el procedimiento de servidumbre, es el sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, por lo que se procedió a revisar la solicitud materia de estudio a fin de determinar si se cumple con lo dispuesto en el numeral antes citado, advirtiéndose que quien petitiona la servidumbre es SEDAPAL, quien es el titular proyecto denominado “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para el Esquema Los Álamos de Monterrico-Sectores 296 y 297 distrito Santiago de Surco”, requerida para la instalación de la línea de conducción del RAP-01/Área 3; asimismo, la persona que suscribe la solicitud de servidumbre se encuentra legitimada para ello de conformidad con la Resolución de Gerencia General n.º 129-2019-GG, según facultades detalladas en el inciso g) y j) del numeral 11.4.2 del Manual de Organización y Responsabilidades General – MORG de SEDAPAL, de igual manera, la solicitud submateria contiene los datos y adjunta el Plan de Saneamiento Físico y Legal de “el predio”, exigidos para la tramitación del procedimiento de servidumbre, asimismo presentó los títulos archivados, que acreditan la titularidad de “el predio”;

9.- Que, de igual manera la solicitud y anexos presentados fueron calificados en su aspecto técnico a través del Informe Preliminar n.º 02762-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de setiembre del 2020 (fojas 58 al 62), a través del cual se advirtió entre otros, lo siguiente: **i)** De acuerdo al Plan de Saneamiento presentada por “la administrada”, señala que el predio se superpone únicamente sobre la propiedad inscrita en la Partida registral n.º 49071739, sin embargo al contrastar la información con la Base Grafica Registral de SUNARP, se observa que el área solicitada en servidumbre se superpone con las partidas registrales 11055168, 49015554, 49071739, 44610140 y 45123413 de propiedad de terceros, posibles duplicidades registrales que deberá evaluar “la administrada”; **ii)** Presenta plano diagnóstico y no plano perimétrico establecido por la Directiva n.º 004-2015/SBN, asimismo no se han graficado los ángulos de dicho polígono; y **iii)** En el Informe de Inspección Técnica del predio se indica que recae sobre Residencial de Densidad Baja, discrepando con lo consignado en el Plan de Saneamiento Físico Legal que recae en Residencial Densidad Media; No obstante el plano de Zonificación de Lima Metropolitana-Santiago de Surco, recae sobre Zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB);

10.- Que, en ese sentido mediante el Oficio n.º 04345-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de setiembre de 2020 (fojas 64 y 65), debidamente notificado a “la administrada” por mesa de partes virtual el 28 de setiembre de 2020, se informó las observaciones advertidas descritas en el párrafo precedente, por lo que se le solicitó evalúe y precise la partida correcta donde recae el área materia de servidumbre, la cual deberá guardar concordancia con todos los documentos que forman parte de la solicitud, caso contrario deberá adjuntar su respectiva partida registral y los títulos archivados completos que acrediten la titularidad del predio conforme lo establece el literal a) del numeral 5.3.3 del artículo 5º de la Directiva n.º 004-2015/SBN. Adicionalmente, deberá presentar el plano perimétrico en formato digital (cad o shape, comprimidos en un archivo zip por la mesa de partes virtual de la SBN) y deberá señalar la zonificación, para tal efecto se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, conforme lo establecido en el numeral 4 del artículo 143 del Decreto Legislativo n.º 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, “TUO de la LPAG”), a fin de que “la administrada” cumpla con subsanar lo advertido, bajo apercibimiento de tener por no presentada su solicitud, siendo el plazo máximo para atender el Oficio el 12 de octubre del 2020;

11.- Que, dentro del plazo otorgado, “la administrada” presentó la Carta n.º 1584-2020-ESPS (S.I n.º 16569-2020), recepcionado por esta Superintendencia el 12 de octubre del 2020 (foja 66), a través del cual absuelve las observaciones planteadas en el Oficio n.º 04345-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de setiembre de 2020, donde señala que SUNARP emitió un Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad n.º 7538416 en el cual precisa que el área de 2 226, 22 m², recae en la Partida n.º 49071739, P03207844 y en el asiento 55 del Tomo 1015 Fojas 342 de la Partida n.º 11055168, por lo que efectuó un Plano Diagnostico n.º PD-PS-01 a través del cual se determinó que un área de 440,72 m², (área de vías) que forma parte del área solicitada en servidumbre recae en la Partida n.º 49071739, sin embargo reajusto dicha área quedando reducida en **375,38 m²**, según Plano Diagnostico n.º D-RAP-01, para lo cual adjunta la siguiente documentación; **a)** Plan de saneamiento físico legal (fojas 67 al 70); **b)** informe de inspección técnica (fojas 71); **c)** memoria descriptiva (fojas 72); **d)** registro de fotografías de “el predio” (foja 73); **e)** Copia simple de la partida registral 49071739 del Registro de Predios de Lima y Callao (fojas 73 al 80); **f)** Titulo Archivado (fojas 81 al 117); **g)** Plano Diagnostico n.º D-RAP-01 (foja 118); **h)** Plano Diagnostico n.º PD-PS-01-3 (foja 119); y **i)** Plano Diagnostico n.º PD-PS-01(foja 120);

12.- Que en ese sentido, se procedió a la evaluación técnica de la documentación presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 03158-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de octubre del 2020 (fojas 123), advirtiéndose que las observaciones efectuadas fueron aclaradas, conforme lo siguiente; **i)** “el predio” se encuentra dentro del ámbito inscrito en la partida n.º 49071739 del Registro de Predios de Lima y Callao; y revisados los antecedentes registrales de la citada partida, se tiene que el titular registral es la Cooperativa de Vivienda de Ingenieros “Tres Álamos” Limitada, la misma que se independizó de la partida matriz de la “Urbanización Los Álamos de Monterrico” (foja 11), y según la Recepción de Obras de Habilitación Urbana inscrita en el Rubro B00002 de la partida en cuestión (foja 16), se desprende que un área de 8 518,24 m² corresponde (área de vías públicas), área de terreno en donde recae “el predio”, la cual constituye propiedad del Estado al ser un bien de dominio público (vía); y **ii)** se determinó que “el predio” cuenta con Zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB), según el plano de Zonificación de Lima Metropolitana-Santiago de Surco;

13.- Que, asimismo conforme al Plan de Saneamiento Físico y Legal (fojas 67 al 70), presentado por “la administrada”, se aprecia que “el predio” implica área de vías correspondiente al Jirón Pablo Picasso, de la Cooperativa de Vivienda de Ingeniero “Tres Álamos”, constituyendo de esta forma un bien de dominio público por lo que en tal virtud la titularidad del referido predio le compete al Estado;

14.- Que, en tal contexto habiéndose calificado la solicitud en su aspecto formal, se concluye que la misma cumple tanto con los requisitos técnicos y legales que establece el numeral 5.3 de la “Directiva n.º 004-2015/SBN”, por tal razón es admisible su tramitación;

De la calificación de fondo de la solicitud

15.- Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del DL 1192", para que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales apruebe la transferencia en propiedad o el otorgamiento a través de otro derecho real de predios, a título gratuito y automáticamente, a favor del sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, se requiere de la concurrencia de dos presupuestos o requisitos para tal efecto, como son: **i)** Que el predio solicitado sea de propiedad estatal, de dominio público o de dominio privado o de las empresas del Estado, de derecho público o de derecho privado; y, **ii)** Que las obras de infraestructura para cuya ejecución se requiere este predio hayan sido declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura;

15.1 De la revisión del Plan de saneamiento físico legal presentado por "la administrada" (fojas 67 al 70), así como el Informe Preliminar n.º 02762-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de setiembre del 2020 (fojas 58 al 62) y el Informe Preliminar n.º 03158-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de octubre del 2020 (fojas 123), se tiene que "el predio" se encuentra inscrito dentro de los linderos de un predio de mayor extensión la cual corresponde a la partida registral n.º 49071739 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular registral es la Cooperativa de Vivienda de Ingenieros "Tres Álamos" Limitada, tal como se advierte en la partida en análisis. Cabe precisar que el mismo constituye un bien de dominio público toda vez que recae en una vía pública, con lo que queda acreditado que **"el predio" solicitado es de propiedad estatal**, sobre el cual el Estado ejerce su potestad administrativa;

15.2 En cuanto se refiere al requisito de la declaratoria de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura de las obras de infraestructura para las cuales se requiere "el predio", cabe precisar que de acuerdo a lo previsto en el numeral 3.1 del artículo 3 del Decreto Legislativo n.º 1280, que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, modificado por el artículo 1 del Decreto Legislativo n.º 1357, **las obras de infraestructura para las cuales se requiere "el predio", han sido declaradas de necesidad pública e interés nacional**;

16.- Que, es necesario precisar que el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2 del Reglamento de la Ley n.º 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales" señala que los bienes de dominio público, son aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernamentales e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley;

17.- Que, el numeral 6.2.6 de la "Directiva n.º 004-2015/SBN" dispone en los casos que el proyecto comprenda áreas de dominio público, expresamente declarados o identificados como tal a través de un acto administrativo o norma legal específica, se dispondrá la reasignación del uso público, a los fines que se requiere, de manera conjunta con el acto de transferencia de titularidad de dicho bien en el marco de lo dispuesto por el numeral 41.1 del artículo 41º del "Decreto Legislativo n.º 1192"; en consecuencia, ha quedado demostrado que el predio submateria constituye un bien de dominio público al ser área de vías, por lo que corresponde reasignar el uso para los fines del presente proyecto;

18.- Que, por lo antes glosado, se concluye en primer término que "el predio" es una vía pública, en consecuencia es de propiedad estatal y susceptible o pasible de ser materia de actos de administración que no impliquen el desplazamiento de dominio, de acuerdo al criterio establecido en el Informe n.º 0063-2019/SBN-DNR-SDNC, del 19 de marzo de 2019 y el artículo 29 del Decreto Legislativo n.º 1280; y en segundo lugar, que las obras de infraestructura para las cuales es requerido "el predio", han sido declaradas de necesidad pública e interés nacional, conforme a lo previsto en el numeral 3.1 del artículo 3 del Decreto Legislativo n.º 1280, modificado por el artículo 1 del Decreto Legislativo n.º 1357; por lo que, en tal virtud y dándose de modo concurrente los presupuestos exigidos en el primer párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del DL 1192" y la "Directiva n.º 004-2015/SBN", se llega a determinar que "la administrada" ha cumplido con los requisitos de fondo que establece la normativa antes señalada, por ende, corresponde a esta Subdirección aprobar la Constitución del Derecho de Servidumbre de Paso y Tránsito respecto a "el predio", a favor de "la administrada" para los fines solicitados;

19.- Que, por otra parte, y en cuanto atañe al plazo de la presente servidumbre, debe precisarse que el numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del DL 1192", ampliando los supuestos de transferencia de los predios requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura al "otorgamiento de otro derecho real", no especifica ni detalla el plazo o período por el cual puede ser otorgado este otro derecho real; por lo que, en tal sentido, respecto al plazo de esta servidumbre, resulta pertinente aplicar lo previsto en las disposiciones del Código Civil vigente, teniendo por ello carácter perpetuo, conforme al artículo 1037° del Código Civil vigente;

De conformidad con lo dispuesto en el TUO de la Ley n.° 29151, el Reglamento de esta Ley, aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, el "TUO del DL. 1192", la Directiva n.° 004-2015/SBN, el Decreto Legislativo n.° 1280 modificado por el Decreto Legislativo n.° 1357, la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 1193-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2020 y su anexo (fojas 124 al 127);

SE RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO a perpetuidad a favor de la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, respecto del área de **375,38 m²**, ubicada en el Jirón Pablo Picasso de la Cooperativa de Vivienda de Ingenieros "Tres Álamos" en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor de la Cooperativa de Vivienda de Ingenieros "Tres Álamos" Limitada, inscrito en la partida registral 49071739 del Registro de Predios de Lima y Callao, a fin de ejecutar el proyecto denominado "Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para el Esquema Los Álamos de Monterrico-Sectores 296 y 297 distrito Santiago de Surco", requerida para la instalación de la línea de conducción del RAP-01/Área 3 según el plano perimétrico y la memoria descriptiva que sustentan la presente resolución.

Artículo 2.- REMITIR copia de la presente resolución a la Oficina Registral de Lima y Callao de la SUNARP para los fines de su inscripción correspondiente, la misma que deberá ser efectuada libre del pago de derechos y con la sola presentación de la solicitud respectiva acompañada de esta resolución y de los planos necesarios, de acuerdo a lo estipulado en el numeral 41.3 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo n.° 1192, aprobado por Decreto supremo n.° 015-2020-VIVIENDA.

Artículo 3.- NOTIFICAR la presente Resolución al Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL y a la Cooperativa de Vivienda de Ingenieros "Tres Álamos" Limitada para los fines correspondientes.

Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese. -

Visado Por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado Por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal