

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1084-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 7 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.° 0878-2020/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 **274,29 m²**, ubicado en la Ladera Norte del Cerro Puquio e inmerso del P.J –Pamplona Sector 2-Sub, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado del Organismo de Formalización de Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral P03070956 del Registro de Predios de Lima, y con CUS n.° 145781 (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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y sus modificatorias (en adelante, “TUO de la SBN”), su Reglamento, y modificatorias (en adelante “Reglamento de la SBN”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 43° y el literal a) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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;

Del procedimiento de servidumbre

3. Que, mediante carta n.° 1227-2020-ESPS del 01 de setiembre, signado con Solicitud de Ingreso n.° 13651-2020 presentado el 02 de setiembre de 2020 (foja 01), la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL (en adelante “la administrada”), inicialmente solicitó la Constitución del Derecho de Servidumbre y Tránsito respecto del área 282.62 m² inscrito en la partida n.°11741233 del Registro de Predios de Lima a fin de ejecutar el proyecto denominado “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para los sectores 311-313-330-310-312-314-300-307-319-324 y 301 Nueva Rinconada – Distritos de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador – Etapa 2 del predio denominado Camino de acceso RRP01-Área 5”, 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 04); b) Copia simple de la partida registral 11741233 del Registro de Predios de Lima (fojas 5 al 8); c) informe de inspección técnica que contiene fotografías del predio (foja 26 a 27); e) plano perimétrico-ubicación y memoria descriptiva (fojas 19 a 25);

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 41° del “TUO del DL 1192”, aprobado por Decreto Supremo n.° 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.° 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.° 1192”, aprobada mediante la Resolución n.° 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante, “Directiva n.° 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 petiona la servidumbre es SEDAPAL, quien es el titular proyecto denominado “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para los sectores 311-313-330-310-312-314-300-307-319-324 y 301 Nueva Rinconada – Distritos de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador – Etapa 2 del predio denominado Camino de Acceso RRP 01-Área 5”; asimismo, la persona que suscribe la solicitud de servidumbre se encuentra legitimada para ello de conformidad con la Resolución de Gerencia General n.° 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 exigidos para la tramitación del procedimiento de servidumbre, asimismo y de acuerdo al análisis técnico no presentó los títulos archivados, que acreditan la titularidad de del predio;

9. Que, de igual manera la solicitud y anexos presentados fueron calificados en su aspecto técnico a través del Informe Preliminar n.º 02658-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de setiembre del 2020 (fojas 29 al 32), a través del cual se advirtió entre otros, lo siguiente:

-De la evaluación de la partida n.º11741233 inscrita en el CUS n.º 39731 esta ha sufrido modificaciones quedando como área final: 30 021,79 m2 tal como lo señala el asiento B0004 de la mencionada partida. Al realizar la superposición gráfica se determinó una superposición parcial respecto de un área de 154,51 m2 con la mencionada partida, el área restante no se ha podido determinar si se encuentra inscrita o no. Por ello se sugiere que el administrado en este caso aclare en su Plan de Saneamiento si el área restante se encuentra inscrita o no, a fin de no afectar propiedad de terceros.

-Presenta Plano Perimétrico y de ubicación, así como la memoria descriptiva, sin embargo no están suscritos por Verificador Catastral, Ingeniero o Arquitecto, lo cual no guardaría concordancia porque la suscribe un profesional geógrafo.

10. Que, en ese sentido mediante el Oficio n.º 04176-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de setiembre de 2020 (foja 37), debidamente notificado a "la administrada" por mesa de partes virtual el 17 de setiembre de 2020 (foja 38), se informó las observaciones advertidas descritas en el párrafo precedente, por lo que se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, conforme lo establecido en el numeral 4 del artículo 143 del Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, a fin de que "la administrada" identifique de forma precisa donde es que recae el polígono solicitado, por lo que producto de ello se le indicó que debía aclarar, adecuar y adjuntar la documentación según corresponda, la cual debe ceñirse a lo estrictamente regulado en el numeral 5.3.3 del 5.3 del artículo V de la Directiva n.º 004-2015/SBN, bajo apercibimiento de tener por no presentada su solicitud, siendo el plazo máximo para atender el Oficio el 01 de octubre del 2020;

11. Que, dentro del plazo otorgado, "la administrada" presentó la Carta n.º 1541-2020-ESPS (S.I n.º 15425-2020), recepcionado por esta Superintendencia el 25 de setiembre del 2020 (fojas 39 a 142) a través del cual señaló dar respuesta a las observaciones planteadas en el Oficio n.º 04176-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de setiembre de 2020 por lo que **varió el área y la partida inicial** para el proyecto "Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para los sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 300, 307, 319, 324 y 301 Nueva Rinconada – distritos de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador – Etapa 2", para lo cual adjuntó la siguiente documentación:

a) informe de inspección técnica; y b) plano y memoria descriptiva, c) Plan de Saneamiento Legal, d) documentación de título archivado, e) Fotografías, f) Partida P03070956 por lo que se procedió a una nueva evaluación de la documentación presentada, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 02948-2020SBN-DGPE-SDAPE del 6 de octubre del 2020 (fojas 148 al 151), el cual complementando con la información brindada por el técnico vía correo electrónico (fojas 143 a 146) concluye entre otros que;

i) "el predio", según la base JMAP y el geoportal de SUNARP se encuentra sin inscripción registral, sin embargo de acuerdo al Plan de Saneamiento el predio se superpone totalmente sobre la Partida n.ºP03070956 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular es el Estado representado por COFOPRI dicha partida hasta la actualidad no cuenta con CUS y **ii)** En la descripción del Ítem lado Este se describe "entre los vértices 2-6" cuando lo correcto es:" vértices de 2-11", resulta siendo un error material que si bien no altera las coordenadas y el área de consulta, altera la cantidad de vértices en la memoria, por ello resulta observable;

12. Que, en tal sentido se emitió el Oficio n.º 4605-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de octubre de 2020 (foja 154) debidamente notificado a “la administrada” por mesa de partes virtual el 12 de octubre de 2020 (foja 155), se informó las observaciones advertidas descritas en el párrafo precedente. Asimismo, luego de la evaluación legal se le indicó que si bien el numeral 5.4 de la Directiva n.º 004.2015/SBN señala que la información y documentación que el solicitante presente y la que consigne en el Plan de Saneamiento físico y legal adquieren la calidad de Declaración Jurada, resulta necesario en todo caso que señale y se pronuncie sobre los primeros puntos de la observación a fin de que exista relación en la documentación que presenta por cuanto la copia del título archivado presentado (n.º 2011-35595) no se advierte que corresponda a algún asiento de presentación de la partida y hay una hoja suelta sin numeración de un título archivado aparentemente incompleto que hace alusión a otra partida.

Finalmente, se le indicó que deberá corregir el tercer punto respecto a la memoria descriptiva presentada. Aunado a ello, se solicitó que aclare y precise su oficio por cuanto señaló que varió su solicitud para el otorgamiento de otros derechos reales, por lo que si corresponde a servidumbre deberá señalar ello de manera expresa. A razón de ello, se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, conforme lo establecido en el numeral 4 del artículo 143 del Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General bajo apercibimiento de tener por no presentada su solicitud, siendo el plazo máximo para atender el oficio el 26 de octubre de 2020;

13. Que, mediante Memorándum n.º 1152-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de octubre de 2020 (foja 157) la Subdirección de Registro y Catastro otorgó respuesta a la solicitud de generación de Registro en el SINABIP, por lo que comunicó que el CUS n.º 145781 corresponde a “el predio”;

14. Que, dentro del plazo otorgado, “la administrada” presentó la Carta n.º 1691-2020-ESPS del 26 de octubre de 2020 (S.I n.º 17808 -2020), recepcionado por esta Superintendencia el 26 de setiembre del 2020 (fojas 158 a 162) a través del cual señaló dar respuesta a las observaciones planteadas en el Oficio n.º 04605-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de octubre de 2020 e indicó que sobre el área que involucra a la Partida n.º P03070956 no cuenta con antecedentes técnicos, y en ese aspecto remitieron el Certificado de Búsqueda Catastral n.º 2062301 del 11 de setiembre de 2020 (foja 159 a 160), que contiene datos técnicos del área inscrita. Asimismo, aclaró que su petición es sobre el otorgamiento de derecho de servidumbre y adjuntó la memoria descriptiva del área materia de petición;

15. Que, en ese sentido se procedió con la calificación de dicha documentación y se emitió el Informe Preliminar n.º 03257-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de noviembre de 2020 (foja 163) complementado con el correo electrónico del técnico (foja 164 a 166) y se tomó en consideración el Oficio n.º 00544-2020/SBN-DNR- SDNC por medio del cual la Dirección de Normas y Registro señaló que la referencia realizada en la Directiva N° 004-2015/SBN a los profesionales que autorizan planos y memorias descriptivas, así como a los que lo suscriban como verificadores catastrales, no debe entenderse como que aquella lo regula o que restrinja la intervención de otros profesionales; toda vez que, para establecer cuáles profesionales están autorizados es necesario acudir a las normas de la materia que lo regulan por lo que se admitieron los documentos técnicos que presentó “la administrada” y que fueron suscritos por Geógrafo Jose Terrones Mucha;

16. Que, en tal contexto habiéndose calificado la solicitud en su aspecto formal y técnico, 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”;

De la calificación de fondo de la solicitud

17. 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

17.1 De la revisión del Plan de saneamiento físico legal presentado por “la administrada” (fojas 49 al 54), así como el último Informe Preliminar n.º 03257-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de noviembre del 2020 (fojas 163 al 165) y el Informe Preliminar n.º 02498-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de octubre del 2020 (fojas 148 al 151) y del Certificado de Búsqueda Catastral n.º 2062301 (foja 159 a 160), 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 P03070956 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular registral es el Estado representado por el Organismo de Formalización de Propiedad Informal - COFOPRI, tal como se advierte en la partida en análisis, con lo que queda acreditado que **“el predio” solicitado es de propiedad estatal;**

17.2 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;**

18. Que, por lo antes glosado, se concluye en primer término que “el predio” 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 1037º del Código Civil vigente;

De conformidad con lo dispuesto en el TUO de la Ley n.º 29151, el Reglamento de esta Ley, aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, el “TUO del DL. 1192”, la Directiva n.º 004-2015/SBN, el Decreto Legislativo n.º 1280 modificado por el Decreto Legislativo n.º 1357, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1251-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de diciembre del 2020 y su anexo.

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 **274,29 m²**, ubicado en la Ladera Norte del Cerro Puquio e inmerso del P.J –Pamplona Sector 2-Sub, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima , que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado del **Organismo de Formalización de Propiedad Informal COFOPRI en la partida registral**

P03070956 del Registro de Predios de Lima, y anotado con CUS n.º 145781 a fin de ejecutar el Proyecto denominado "Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para los sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 300, 307, 319, 324 y 301 Nueva Rinconada – distritos de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador – Etapa 2"

Artículo 2.- REMITIR copia de la presente resolución a la Oficina Registral de Lima 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.º 1192, aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2019-VIVIENDA.

Artículo 3.- NOTIFICAR la presente Resolución al Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL y al Organismo de Formalización de Propiedad Informal - COFOPRI para los fines correspondientes.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal Web de la SBN.-

Visado Por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado Por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal