



RESOLUCIÓN N° 0412-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 115-2021/SBNSDAPE, en el que se sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO**, solicitado por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL** respecto al predio de 307,91 m², ubicado en el área de vías de la Urbanización Cerros de Camacho, del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Inmobiliaria y Comercial del Perú S.A. en la partida registral n.º 11074275 del Registro de Predios de Lima, signado con CUS n.º 153810 (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley n.º 29151”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-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.º 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 la Carta n.º 218-2021-ESPS, signada con la Solicitud de Ingreso n.º 01805-2021 recepcionado el 28 de enero de 2021, la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL (en adelante “la administrada”), solicitó la Constitución del Derecho de Servidumbre de Paso y Tránsito respecto de “el predio”, a fin de ejecutar el proyecto “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para el Esquema Los Álamos de Monterrico – Sectores 296 y 297, distrito de Santiago de Surco”, en el marco del “Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192” (en adelante “TUO del D.L. n.º 1192”). Para lo cual adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Plan de saneamiento físico legal (fojas 01 a 05); **b)** Informe de inspección técnica (foja 06); **c)** fotografías de “el predio” (fojas 07); **d)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por la verificadora registral María Jackeline Ygredda Melgarejo (fojas 08); **e)** plano perimétrico suscrito por la verificadora catastral María Jackeline Ygredda Melgarejo (fojas 09); **f)** certificado literal de partida registral n.º 11074275 (fojas 10 a 24); y, **g)** títulos archivados de la partida registral n.º 11074275 (fojas 25 a 32);

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 41° del “TUO del D.L. n.°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 D.L. n.°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 D.L. n.°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 peticiona 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 de Santiago de Surco”, de igual manera la persona que suscribe la solicitud de servidumbre se encuentra legitimada para ello de conformidad con la Resolución de Gerencia General n.°.139-2019-GG, según facultades detalladas en los incisos g) y j) del numeral 11.4.2 del Manual de Organización y Responsabilidades General – MORG de SEDAPAL, aprobado por Resolución de Gerencia General n.°. 311-2020-GG, 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;

9. Que, asimismo la solicitud y anexos presentados fueron calificados en su **aspecto técnico** a través del Informe Preliminar n.° 00256-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de febrero de 2021 (fojas 33 al 37), según el cual se concluyó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” no se superpone con propiedad estatal; **ii)** “el predio” se encuentra dentro de ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral n.° 11074275 a favor de la Inmobiliaria y Comercial del Perú S.A., asimismo, se ubica sobre área destinada a vías de la Urbanización Cerros de Camacho; **iii)** existe discrepancia entre la zonificación señalada en el plan de saneamiento (ZRE-A Zona de Reglamentación Especial) y la señalada en el informe de inspección técnica (área de vías); y, **iv)** de la revisión de la documentación presentada se advierten las siguientes observaciones: el informe de inspección técnica no señala la fecha exacta de la inspección técnica, el plano perimétrico presentado no menciona fecha exacta de elaboración, la memoria descriptiva no señala fecha exacta de elaboración ni la zonificación de “el predio” y las fotografías del panel fotográfico no señalan fecha, por lo que no se puede determinar que sean recientes;

10. Que, en ese sentido mediante el Oficio n.º 01334-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de febrero de 2021 (en adelante “el Oficio”), debidamente notificado a “la administrada” por mesa de partes virtual el 24 de febrero de 2021 (fojas 38 y 39), se informó las observaciones advertidas descritas en el párrafo precedente y se le solicitó verificar y/o aclarar y guardar concordancia en todos los documentos que forman parte de la solicitud; corroborar que los mismos cumplan con los requisitos establecidos en el numeral 5.3.3 del artículo 5º de la Directiva n.º 004-2015/SBN; y, remitir un plano de independización a fin de gestionar ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP la independización de “el predio”. 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 10 de marzo de 2021;

11. Que, dentro del plazo legal establecido “la administrada” presentó la Carta n.º 511-2021-ESPS signada con Solicitud de Ingreso n.º 05569-2021 recepcionada el 5 de marzo de 2021 (fojas 40), a fin de absolver las observaciones planteadas en “el Oficio” remite lo siguiente: **i)** Informe de Inspección Técnica que aclara la zonificación de “el predio” (ZRE-A Zona de Reglamentación Especial) y señala la fecha exacta de la inspección; **ii)** memoria descriptiva que señala la zonificación de “el predio” (ZRE-A Zona de Reglamentación Especial) y fecha de elaboración; **iii)** panel fotográfico con la fecha de las tomas fotográficas de “el predio”; y, **iv)** plano perimétrico con fecha exacta de elaboración. En ese sentido, se puede verificar que “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones realizadas mediante “el Oficio” dentro del plazo otorgado;

12. Que, cabe precisar que conforme al Plan de Saneamiento Físico y Legal presentado por “la administrada” (fojas 01 al 05) y a la evaluación técnica realizada a través del Informe Preliminar n.º 00256-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 33 al 37), se ha determinado que “el predio” implica área de vías de la Urbanización Cerros de Camacho, del predio de la Inmobiliaria y Comercial del Perú S.A., conforme lo establece la Resolución Ministerial n.º 348-F del 09 de junio de 1961 (fojas 26 a 27) que declara por cumplidas las obras de la parcelación semi-rústica “Cerros Camacho” de un área total 236, 490.00 m², con un área útil de 207, 040.00 m² y un área de 29,450.00 cedidas para vías, en esta última área recae “el predio”, por lo que este constituye un bien de dominio público, cuya titularidad le compete al Estado;

13. Que, respecto al primer ítem del noveno considerando de la presente resolución, se debe precisar que mediante Memorandos nros. 1158 y 1225-2021/SBN-DGPE-SDAPE se solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia la creación del Registro CUS correspondiente a “el predio”, respecto a ello, a través del Memorando n.º 00715-2021/SBN-DNR-SDRC la referida Subdirección informa que ha realizado la incorporación de “el predio” al SINABIP, generando el registro CUS n.º 153810;

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 D.L. n.º 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 01 al 05), así como el Informe Preliminar n.º 00256-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de febrero de 2021 (fojas 33 al 37), se tiene que “el predio” se encuentra inscrito en la partida registral n.º 11074275 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular Registral es la Inmobiliaria y Comercial del Perú S.A., 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 inciso 2 del numeral 3.3 del artículo 3 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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley;

17. Que, asimismo, cabe señalar que el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D.L. 1192” precisa que esta Superintendencia puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana;

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 D.L. 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 Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Reglamento de esta Ley, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192, aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2019-VIVIENDA, 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 506-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de marzo de 2021 (fojas 46);

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 307,91 m², ubicado en el área de vías de la Urbanización Cerros de Camacho, del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 11074275 del Registro de Predios de Lima, signado con CUS n.º 153810, 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 de Santiago de Surco” 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 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. 015-2020-VIVIENDA.

Artículo 3.- NOTIFICAR la presente Resolución al Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL y a la Inmobiliaria y Comercial del Perú S.A. para los fines correspondientes.

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

Visado Por:

SDAPE

SDAPE

Firmado Por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal