

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0489-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 14 de mayo del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.° 293-2021/SBN-SDAPE, 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 **22,43 m<sup>2</sup>**, ubicado en el lote 11 de la Manzana E, Sector San José, del Asentamiento Humano Proyecto Integral Dos Mil, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en el Registro de Predios de Lima en la partida P01251941 y anotado con CUS n.° 34224, (en adelante “el predio”);

**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.° 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.° 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 554-2021-ESPS, signada con la Solicitud de Ingreso n.º 06496-2021 del 15 de marzo 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 de los sectores 334, 335, 336, 337, 343 y 344 Distritos Comas e Independencia”, en el marco del “Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192” (en adelante “TUO del D.L. n.º1192”). Para lo cual adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Plan de saneamiento físico legal (fojas 01 al 04); **b)** plano perimétrico-ubicación (foja 05); **c)** memoria descriptiva (fojas 05 y 06); **d)** informe de inspección técnica (fojas 06 y 07); **e)** fotografías de “el predio” (foja 07); **f)** Copia de la partida n.º P01251941 del Registro de Predios de Lima (fojas 08 al 11); y, **g)** Copia de carnet de Verificador Catastral (foja 11);

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 41º del “TUO del D.L. n.º1192”, aprobado por Decreto Supremo 015-2020 -VIVIENDA, el cual regula un procedimiento administrativo automático en el que la legitimación del titular del proyecto de inversión para incorporar 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 41º del “TUO del D.L. n.º1192”, 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.º1192” 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 los sectores 334, 335, 336, 337, 343 y 344, Comas e Independencia”, 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.º 129-2019-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.º 0311-2020-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; no obstante, no remitieron el título archivado en relación a la adquisición del predio por parte del titular registral. Respecto de esto último se debe indicar que en el legajo del CUS de “el predio” obra el título archivado; por lo que, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 48.1.1 del artículo 48 del TUO de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, para la continuación del presente procedimiento, esta Subdirección no podía requerir a “la administrada” la presentación del citado documento, por obrar en el acervo documentario de la institución;

9. Que, asimismo la solicitud y anexos presentados fueron calificados en su **aspecto técnico** a través del Informe Preliminar n.º 00796-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de marzo de 2021 (fojas 12 al 18), según el cual se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** El predio solicitado en Servidumbre, recae en toda su extensión, en ámbito de un predio de mayor extensión, registrado en el SINABIP bajo el CUS 34224, inscrito en la partida P01251941, a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. **ii)** El predio inscrito en la partida P01251941 se encuentra afectado en uso por COFOPRI a favor de la Municipalidad distrital de Comas para ser destinado a PARQUE/JARDÍN; **iii)** Resultado de los cruces de bases graficas que obran en esta Superintendencia y Geoportales de diversas entidades (SICAR, SIGDA, SERNANP, GEOCATMIN, ANA, MTC, LOMAS, PPE) no se observa superposición; **iv)** “El predio”, se encuentra zonificado como RDM – Residencial de Densidad Media, según el plano de zonificación del distrito de Comas, aprobado mediante ordenanza según 1015-MML y 2021-MML (14-05-07), **v)** Revisado el JMAP y el Geocatastro, el predio solicitado no se superpone con solicitud de ingreso en trámite, ni con predios destinados al portafolio inmobiliario, tampoco con procesos judiciales ni ocupaciones;

10. 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 corresponde admitir a trámite la solicitud presentada;

## De la calificación de fondo de la solicitud

11. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D.L. n.º1192”, 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;

**11.1.** De la revisión del plan de saneamiento físico legal presentado por “la administrada” (fojas 01 al 04), así como el Informe Preliminar n.º 00796-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de marzo de 2021 (fojas 12 al 18), se tiene que “el predio” forma parte en su totalidad del predio de mayor extensión cuyo titular es el Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, así consta en la partida n.º P01251941 del Registro de Predios del Lima, con lo que queda acreditado que **“el predio” solicitado es de propiedad estatal.** Cabe señalar, que existe una carga sobre el predio de **Afectación en Uso** otorgado por COFOPRI en mérito al título del 11 de mayo del 2000, para que el predio sea destinado como parque a favor de la Municipalidad distrital de Comas. Respecto de esto último de conformidad con el numeral 6.2.5 del artículo 5 de la “Directiva n.º 004-2015/SBN”, la SBN se encuentra facultada a declarar de pleno derecho y por razones de interés público la extinción de la afectación en uso que recaen sobre los predios involucrados en los proyectos de obras de infraestructura comprendidos en el “TUO del D.L. n.º1192”, juntamente con la resolución que otorga el derecho. Dicha disposición debe entenderse se efectivizará siempre que así lo solicite el peticionante en razón a que el proyecto es incompatible con la finalidad preexistente en el predio, situación que no ocurre en el presente procedimiento, puesto que “la administrada”, no ha sustentado la extinción de la afectación en uso.

**11.2** 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.**

**12.** Que, por lo antes analizado, 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 D.L. n.º 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;

**13.** 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 Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0611-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de mayo de 2021;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.- 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 al predio de 22,43 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 11 de la Manzana E, Sector San José, del Asentamiento Humano Proyecto Integral Dos Mil, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en el Registro de Predios de Lima en la partida P01251941 y anotado con CUS n.º 34224, a fin de que lo destine para la ejecución del proyecto “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado de los sectores 334, 335, 336, 337, 343 y 344 Distritos Comas e Independencia”, según el plano perimétrico y la memoria descriptiva que sustentan la presente resolución.

**Artículo 2°.- REMITIR** 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 a la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL y a la Municipalidad de Comas para los fines correspondientes.

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

**Visado por:**

**Profesional SDAPE**

**Profesional SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**