

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0616-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 11 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 283-2021/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 del predio de **23,79 m²**, ubicado en el Asentamiento Humano Carmen Alto, Mz. D 14, Lt. 33, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral n.º P01285525 del Registro de Predios de Lima y signado con CUS n.º 155638 (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 Carta n.º 522-2021-ESPS, signada con la Solicitud de Ingreso n.º 06491-2021 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 de Comas e Independencia" 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 02 a 05); **b)** plano perimétrico suscrito por la arquitecta Fiorella Natali Bancallan Peralta (fojas 05); **c)** memoria descriptiva suscrita por la arquitecta Fiorella Natali Bancallan Peralta (fojas 06); **d)** informe de inspección técnica suscrito por la arquitecta Fiorella Natali Bancallan Peralta (fojas 07); **e)** fotografías de "el predio" (fojas 08); y, **f)** copia simple de la partida registral n.º P01285525 (fojas 09 a 10);

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 de los sectores 334, 335, 336, 337, 343 y 344 – Distritos de 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.°.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; no obstante, se advirtió que no cumplieron con presentar el título archivado del asiento de dominio correspondiente a la partida de “el predio”;

9. Que, asimismo la solicitud y anexos presentados fueron calificados en su **aspecto técnico** a través del Informe Preliminar n.° 00744-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de marzo de 2021 (fojas 12 a 15), según el cual se concluyó, entre otros, lo siguiente: **i)** según el polígono obtenido en el Datum PSAD56 y consultado la base grafica temática SUNARP “el predio”, recae sobre un ámbito de mayor extensión del predio matriz inscrito en la partida registral n.° P01091142 a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI S/D, hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI; cuyo uso esta anotado como Área Reservada; **ii)** de acuerdo al polígono obtenido en el Datum PSAD56 “el predio”, recae en su totalidad sobre un ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral n.° P01285525 a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI S/D; **iii)** de la revisión del Plan de saneamiento y cotejado con la documentación técnica se advierte lo siguiente: **a)** el área consignada en el Plan de Saneamiento Físico y Legal es de 23,79 m²; sin embargo de la digitación de coordenadas según el cuadro de datos técnicos en datum PSAD56 y WGS84, se determinó que el área discrepa en 0,01 m²; y, **b)** la zonificación descrita por el administrado es de RDM - Residencial de Densidad Media, sin embargo, revisado el plano de zonificación del IMP se visualiza que el predio estaría recayendo parcialmente sobre zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista); **iv)** de la revisión de la documentación presentada se advierten las siguientes observaciones: **a)** respecto a la ubicación señalada en la Memoria Descriptiva y el Plano Perimétrico es muy general y discrepa de lo indicado en el Plan de Saneamiento Físico y Legal e Informe de Inspección Técnica; **b)** graficado los polígonos según cuadro de datos técnicos descritos en el Plano Perimétrico – Ubicación y/o Memoria Descriptiva, en datum PSAD56 y WGS84; se advirtió discrepancia en 0,01 m²; **c)** el informe de inspección técnica presentado no consigna perímetro; y, **d)** no presenta formato digital del plano perimétrico.

10. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 02919-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo de 2021 (fojas 17) (en adelante “el Oficio 1”), debidamente notificado a “la administrada” por mesa de partes virtual el 30 de marzo de 2021, se le informó sobre las cuatro observaciones advertidas de la evaluación técnica descrita en el párrafo precedente, asimismo, se le solicitó que cumpla con remitir el título archivado completo de la partida registral correspondiente que acredite 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, 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 de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil más para cumplir con lo requerido venció el 16 de abril del 2021;

11. Que, mediante Carta n.º 750-2021-ESPS presentado el 12 de abril de 2021 (S.I. n.º 08706-2021) (fojas 19), es decir dentro del plazo señalado en el considerando que precede, “la administrada” solicitó una ampliación de plazo a fin de recopilar la documentación y/o información que permita subsanar las observaciones formuladas; en virtud de lo señalado, a través del Oficio n.º 03418-2021/SBN-DGPE-SDAPE (en adelante “el Oficio 2”) notificado el 23 de abril de 2021 (fojas 20 a 21) a través de la mesa de partes virtual de “la administrada” esta Subdirección otorga la prórroga del plazo por diez (10) días hábiles adicionales al plazo inicialmente otorgado, contados a partir del día hábil siguiente a la recepción de este último documento, a fin de que cumpla con lo requerido mediante “el Oficio 1”, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud, siendo el plazo adicional de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil más para cumplir con lo requerido venció el 10 de mayo del 2021;

12. Que, dentro del plazo otorgado “la administrada” presentó la Carta n.º 813-2021-ESPS presentada el 26 de abril de 2021 (S.I. n.º 10167-2021) (fojas 22 a 24), a través de la cual pretende absolver las observaciones planteadas remitiendo información y la documentación siguiente: **a)** informe de inspección técnica (fojas 25 y 26); **b)** Memoria descriptiva (foja 27); **c)** Títulos archivados de la partida registral n.º 14262018 (fojas 28 a 39); y, **d)** formato digital de plano diagnóstico y plano perimétrico-ubicación;

13. Que, sobre lo anterior, se procedió a la evaluación técnica de la información y documentación remitida, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 01262-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de mayo de 2021 (fojas 40), a través del cual se determinó que se tienen por aclaradas las observaciones señaladas en “el Oficio 1” conforme el siguiente detalle: **i)** respecto a la primera observación técnica, precisa que la partida registral n.º P01091142 es el antecedente registral de la partida registral n.º P01285525 en el que corre inscrito el Plano de Trazado y Lotización del Asentamiento Humano Carmen Alto, distrito de Independencia, no recayendo “el predio” sobre aquella partida registral, ello de conformidad con el Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad n.º 417292 del 17.02.2020; **ii)** respecto a la segunda observación técnica, señala que conforme al Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad n.º 417292 del 17.02.2020 “el predio” recae sobre el ámbito de inscripción en la partida registral n.º P01285525 correspondiente al Lote 33, Manzana D14 del A.H. Carmen Alto del distrito de Independencia; **iii)** respecto a la tercera observación sobre el ítem a) precisa que la diferencia detectada es mínima lo cual no ocasiona una variación sustancial que modifique el polígono de “el predio” y sobre el ítem b) señala que conforme al Plano de Zonificación de los Usos del Suelo, aprobado con Ordenanza n.º 1015-MML “el predio” tiene zonificación Residencial de Densidad Media – RDM; y, **iv)** respecto a la cuarta observación, ha cumplido con aclarar, corregir y presentar la documentación requerida; por último, de la revisión de los títulos archivados remitidos, se advierte corresponden a la partida registral n.º P01285525 (fojas 28 a 39) del Registro de Predios de Lima, por lo que ha cumplido con subsanar esta última observación;

14. Que, conforme a lo señalado anteriormente, se continuará el presente procedimiento bajo la partida registral n.º P01285525 cuyo titular es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, asimismo, se tienen por subsanadas las observaciones advertidas en “el Oficio 1”;

15. Que, es preciso señalar que mediante los Memorándums nros. 01783 y 02111-2021/SBN-DGPE-SDAPE se solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia la creación del Registro CUS correspondiente a “el predio”, generándose el registro CUS n.º 155638.

16. 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

17. 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;

17.1. De la revisión del plan de saneamiento físico legal presentado por “la administrada” (fojas 02 a 05), así como de los Informes Preliminares n.º. 00744 y 01262-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de marzo y 7 de mayo del presente año, respectivamente (fojas 12 a 15 y 40), se tiene que “el predio” se superpone totalmente dentro de ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º P01285525 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, tal como se advierte en el asiento 00001 de 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 son requeridos “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.º1192” 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 749-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de junio de 2021 (fojas 42 a 45);

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 al predio de **23,79 m²**, ubicado en el Asentamiento Humano Carmen Alto, Mz. D 14, Lt. 33, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral n.º P01285525 del Registro de Predios de Lima y signado con CUS n.º 155638, 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 de 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 015-2020-VIVIENDA.

Artículo 3°.- NOTIFICAR la presente resolución a la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL y al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI 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