



RESOLUCIÓN N° 0723-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 414-2021/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 **119.49 m²** ubicado en el área de Parque Lineal 1 de la Urbanización "El Sol de Huampani – II Etapa", distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º 42820814 del Registro de Predios de Lima y signado con CUS n.º 157208 (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 744-2021-ESPS, signada con la Solicitud de Ingreso n.º 09292-2021 del 14 de abril 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 "Creación de Fuente de Agua por Galerías Filtrantes Valle Río Rímac, distrito de Chaclacayo, provincia de Lima, departamento de Lima" 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)** plano perimétrico (fojas 06); **c)** memoria descriptiva (fojas 06); **d)** informe de inspección técnica (fojas 07); **e)** fotografías de "el predio" (fojas 08 a 09); **f)** Certificado de Zonificación y Vías n.º 1070-2020-MML-GDU-SPHU expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima el 10 de diciembre de 2020 (fojas 10 a 11); **g)** plano n.º 2683-Z-2020-MML/GDU-SPHU/DC (fojas 11); **h)** certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima el 11 de diciembre de 2020 (fojas 12 a 13); **i)** copia simple de la partida registral n.º 42820814 (fojas 14 a 24); y, **j)** título archivado correspondiente a la partida registral n.º 42820814 (fojas 25 a 56);

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 del proyecto denominado “Creación de Fuente de Agua por Galerías Filtrantes Valle Río Rímac, distrito de Chaclacayo, provincia de Lima, departamento de Lima”, 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.° 01104-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de abril de 2021 (fojas 57 a 60), según el cual se concluyó, entre otros, lo siguiente: **i)** la representación gráfica y literal en los documentos técnicos y el obtenido a partir de las coordenadas UTM presentadas de 119,49 m² son conformes; **ii)** consultada la base gráfica del Geocatastro se advierte que gráficamente no existiría superposición con terrenos estatales; **iii)** de la consulta del visor SUNARP se advierte que “el predio” recae totalmente sobre área de mayor extensión inscrita en la partida registral n.° 42820814 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, sin registro CUS y constituiría área de dominio público; **iv)** “el predio” se encuentra enmarcado dentro de faja marginal con R.D. n° 077-2020-ANA-AAACANETE- FORTALEZA que corresponde a la delimitación de la faja marginal del Río Rímac en el tramo desde la desembocadura al mar hasta la confluencia del río Rímac con el río Santa Eulalia (58.30 Km); **v)** de la información proporcionada por “la administrada” se advierte que “el predio” se encuentra sobre el Parque Lineal 1, sin embargo, de la imagen satelital y del catastro municipal se observa que se extiende hasta el lote 002 de la manzana 054, sector 36 de la II etapa del A.H. El Sol de Huampani; **vi)** del panel fotográfico presentado se observa que predio es de uso área verde y calzada; y, **vii)** se advierte una separación gráfica con el procedimiento solicitado por “la administrada” signado con Solicitud de Ingreso n.° 09298-2021 tramitado en el Expediente n.° 418-2021/SBNSDAPE correspondiente a la Tubería de Impulsión/Área 02 del mismo proyecto;

10. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 03829-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de mayo de 2021 (fojas 61) (en adelante “el Oficio”), debidamente notificado a “la administrada” a través de la plataforma virtual PIDE el 12 de mayo de 2021, se le informó lo advertido de la evaluación técnica descrita en el párrafo precedente y se le solicitó lo siguiente: **i)** emita su pronunciamiento respecto al cuarto ítem del considerando precedente; y, **ii)** analice y emita su pronunciamiento respecto al sexto ítem del considerando precedente. Para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil más para cumplir con lo requerido, 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 cumpla con subsanar lo advertido, bajo apercibimiento de tener por no presentada su solicitud, siendo el plazo máximo para atender “el Oficio” el 27 de mayo del 2021;

11. Que, dentro del plazo otorgado “la administrada” presentó la Carta n.º 982-2021-ESPS presentada el 20 de mayo de 2021 (S.I. n.º 12821-2021) (fojas 62), a través de la cual pretende absolver las observaciones planteadas remitiendo información y la documentación siguiente: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 63 a 66); **b)** plano perimétrico (fojas 66); **c)** memoria descriptiva (fojas 67); **d)** informe de inspección técnica (fojas 67); y, **e)** formato digital de plano perimétrico;

12. Que, sobre lo anterior, se procedió a la evaluación técnica de la información y documentación remitida, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 01645-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de junio de 2021 (fojas 68 a 71), a través del cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** que “el predio” fue modificado debido a una separación gráfica con el procedimiento seguido por “la administrada” en el Expediente n.º 0418-2021/SBNSDAPE, de la evaluación se advierte que su nueva representación gráfica y literal en los documentos técnicos y el obtenido a partir de las coordenadas UTM presentadas de 119,49 m² son conformes; y, **ii)** del visor Geollacta de COFOPRI, se observa que según catastro municipal “el predio” se extendería hasta Mz 054 lote 002, sector 36 de la II etapa del A.H. El Sol de Huampaní, fuente municipal no corroborada. Cabe precisar respecto a esto que “la administrada” mediante la SI 12821-2021 señala que de la revisión del asiento B00002 de la partida 42820814, se ha determinado que no existe ningún lote independizado con la manzana 054, asimismo del análisis del título archivado n.º 153192 del 21 de mayo de 2005, se ha corroborado que el área materia de estudio recae sobre el área de recreación pública (parque lineal 1). En ese sentido, se tienen por subsanadas las observaciones advertidas en “el Oficio”, puesto que conforme se ha indicado en el sexto considerando de la presente resolución, el procedimiento de aprobación de constitución de otros derechos reales que no involucren el desplazamiento patrimonial del predio estatal, se efectúa 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, la cual adquiere calidad de declaración jurada;

13. Que, por otro lado, cabe precisar que conforme al Plan de Saneamiento Físico y Legal presentado por “la administrada” (fojas 63 a 66) y a la evaluación técnica realizada a través de los Informes Preliminares nros. 01104 y 01645-2021/SBN-DGPE-SDAPE, se ha determinado que “el predio” implica un área de aporte reglamentario (área para fines de recreación), conforme a la Resolución n.º 050-GM/MDLCH del 15 de enero de 2004, rectificada con Resoluciones de Gerencia Municipal nros. 506 y 929/05-MDL del 19 de abril y 24 de junio de 2005, respectivamente, a través de la cual se declararon cumplidas las obras de habilitación urbana de la Segunda Etapa de la Urbanización “Sol de Huampaní” – (fojas 34 y 35) por parte de la empresa Los Portales S.A., lo cual consta en el asiento B00002 de la partida registral n.º 42820814, por lo que “el predio” constituye un bien estatal de dominio público (aporte reglamentario);

14. Que, es preciso señalar que mediante Memorandos nros. 2490 y 2628-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de junio y 06 de julio de 2021, respectivamente, se solicitó y reiteró 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 157208;

15. 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

16. 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;

16.1. De la revisión del plan de saneamiento físico legal presentado por “la administrada” (fojas 63 a 66), así como de los Informes Preliminares n.º 01104 y 01645-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de abril y 8 de junio del presente, respectivamente (fojas 57 a 60 y 68 a 71), se tiene que “el predio” se superpone totalmente dentro de ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 42820814 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular registral es la empresa Los Portales S.A., tal como se advierte del asiento C 00001 en la partida en análisis. Cabe precisar que el mismo constituye un bien de dominio público del Estado (aporte reglamentario), y se ubica sobre el Parque Lineal 1, con lo que queda acreditado que **“el predio” solicitado es de propiedad estatal**, sobre el cual el Estado ejerce su potestad administrativa;

16.2 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;**

17. 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;

18. 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;

19. Que, por lo antes glosado, se concluye en primer término que “el predio” es un aporte reglamentario destinado a recreación pública (Parque Lineal 1), 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;

20. 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 1037° 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 0061-2021/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0871-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de julio de 2021 (fojas 74 a 76);

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 **119.49 m²** ubicado en el área de Parque Lineal 1 de la Urbanización “El Sol de Huampani – II Etapa”, distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º. 42820814 del Registro de Predios de Lima y signado con CUS n.º 157208, a fin de que lo destine para la ejecución del proyecto “Creación de Fuente de Agua por Galerías Filtrantes Valle Río Rímac, distrito de Chaclacayo, provincia de Lima, departamento de Lima”, según el plano perimétrico y la memoria descriptiva que sustentan la presente resolución.

Artículo 3.- 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 para los fines correspondientes.

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

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal