

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0758-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de julio del 2021

VISTO:

El expediente n.º 655-2021/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 78,05 m², ubicado en el Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez, Parcela B Sector Área Remanente (Sector B2), distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento Lima, inscrito en el Registro de Predios de Lima en la partida electrónica P03183327 y anotado con CUS n.º 40418, (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 1068-2021-ESPS, signada con la Solicitud de Ingreso n.º 14568-2021 del 08 de junio 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 José Gálvez – Sector 315, distrito de Villa María del Triunfo”, 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 (foja 06); **d)** informe de inspección técnica (fojas 07); **e)** fotografías de “el predio” (foja 07); **f)** Copia de la partida n.º P03183327 del Registro de Predios de Lima (fojas 50 al 58); **g)** Título Archivado n.º 396701 (fojas 08 al 49) y, **h)** 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 n.º 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.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 del proyecto denominado “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema José Gálvez – Sector 315, distrito de Villa María del Triunfo”, 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 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.º 01707-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio de 2021 (fojas 59 al 63), según el cual se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** De la revisión técnica el Plan de saneamiento y cotejado con la documentación técnica se advierte lo siguiente: La zonificación descrita por el administrado es de PTP (Protección y Tratamiento Paisajista), sin embargo, revisado el plano de zonificación del IMP se visualiza que el predio estaría recayendo en su totalidad sobre zonificación RDM (Residencial de Densidad Media); **ii)** Respecto a la ubicación de “el predio” en la Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico, discrepa de lo indicado en el Plan de Saneamiento Físico Legal e Informe de Inspección Técnica; **iii)** Respecto a las colindancias de “el predio” (Agrupación Familiar Los Girasoles de Pachacamac y la Asociación Campo Bello Paul Paulet) en la Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico, se deberá consignar el número de partida que acredita la propiedad de estos; **iv)** Asimismo, en la Memoria Descriptiva descripción de linderos y colindancias Por el Sur no consigna el Lote 4 de la Mz C; **v)** Presenta informe de inspección técnica, en la que consigna zonificación RDM discrepando de lo indicado en el Plan de Saneamiento Físico Legal e Informe de Inspección; **vi)** No presenta panel fotográfico;

10. Que, mediante Oficio n.º 05153-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de junio del 2021 (foja 117), debidamente notificado a “la administrada” por mesa de partes virtual el 22 de junio del 2021, se solicitó que cumpla con pronunciarse con las observaciones técnicas advertidas, a fin de que analice la información y subsane lo advertido, para tal efecto se 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”), bajo apercibimiento de tener por no presentada su solicitud, siendo el plazo máximo para atender el Oficio el 07 de julio de 2021;

11. Que, dentro del plazo legal establecido “la administrada” mediante la Carta n.º 1165-2021-ESPS, ingresada a esta Superintendencia a través de la Solicitud de Ingreso n.º 16408-2021 de fecha 28 de junio del 2021 (fojas 118 al 127) “la administrada”, presentó la documentación necesaria para subsanar las observaciones señaladas en el Informe Preliminar n.º 01707-2021/SBN-DGPE-SDAPE, motivo por el cual el área técnica elaboró el Informe Preliminar n.º 01935-2021 de fecha 02 de julio del 2021 (foja 128) para analizar la nueva documentación ingresada por la administrada concluyendo lo siguiente: **i)** Respecto a la ubicación de “el predio” este se encuentra ubicado en el P.J. VILLA POETA JOSÉ GÁLVEZ - PARCELA B SECTOR ÁREA REMANENTE SECTOR B2, el cual consta inscrito en el registro de predios con partida electrónica n.º. P03183327 en el distrito de Villa María del Triunfo, Provincia y Departamento de Lima, al respecto a la ubicación de “el predio” este se encuentra ubicado en el P.J. VILLA POETA JOSÉ GÁLVEZ- PARCELA B SECTOR ÁREA REMANENTE SECTOR B2, el cual consta inscrito en el registro de predios con partida electrónica n.º. P03183327 en el distrito de Villa María del Triunfo, Provincia y Departamento de Lima, habiendo aclarado y presentado la documentación solicitada; **ii)** Respecto a lo advertido en el ítem n.º ii) “la administrada menciona lo siguiente: Cabe mencionar que en la Búsqueda Catastral - Publicidad n.º. 2021-286172 solo hace mención una partida electrónica con n.º. P03183327, razón por la cual se trabajó con la partida mencionada”, estando subsanada la observación; **iii)** “En relación a los linderos y colindancias, se ha consignado las colindancias en el P.J. VILLA POETA JOSÉ GÁLVEZ-PARCELA B SECTOR ÁREA REMANENTE SECTOR B2...” habiendo corregido y presentado la documentación pertinente; **iv)** Cabe mencionar que la zonificación es RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), Según Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del suelo de Lima Metropolitana”. considerándose que se aclaró la observación realizada; **v)** Respecto al panel fotográfico “la administrada” señaló lo siguiente: “Se indica que en el Informe de inspección técnica se adjuntan fotografías (panel fotográfico) del área materia de solicitud”, sobre el mismo se considera aclarado la observación;

12. Que, en tal contexto habiéndose calificado la solicitud en su aspecto formal, se concluyó 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

13. 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;

13.1. De la revisión del plan de saneamiento físico legal presentado por “la administrada”, así como los Informes Preliminares n.º 01707-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio del 2021 y el 01935-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de julio del 2021, se tiene que “el predio” forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN, así consta en la partida electrónica n.º P03183327 del Registro de Predios de Lima, con lo que queda acreditado que **“el predio” solicitado es de propiedad estatal.**

13.2. 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.**

14. 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;

15. 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 0947-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de julio de 2021;

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 **78,05 m²**, ubicado en el Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez, Parcela B Sector Área Remanente (Sector B2), distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento Lima, inscrito en el Registro de Predios de Lima en la partida electrónica P03183327 y anotado con CUS n.º 40418, a fin de que lo destine para la ejecución del proyecto “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema José Gálvez – Sector 315, distrito de Villa María del Triunfo”, 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 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