

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0893-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 17 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 636-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRANSITO**, solicitado por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** respecto de las áreas de 322.81 m², 339.98 m² y 1,840.01 m², siendo un total de 2 502,80 m², ubicadas en la zona de Quebrada de Retamal, del distrito Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscritas a favor del Estado en la partida registral n.º 12172773 del Registro de Predios de Lima y signado con CUS n.º 41089 (en adelante “el predio 1”, “el predio 2” y “el predio 3”, respectivamente, y conjuntamente “los predios”); 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 1049-2021-ESPS presentada el 3 de junio de 2021, signada con Solicitud de Ingreso n.º 14222-2021 (fojas 01), la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL (en adelante “la administrada”), solicitó la Constitución del Derecho de Servidumbre y Tránsito respecto de las áreas de 322.18 m², 339.98 m² y 1,840.01 m², siendo un total de 2 502,80 m² ubicadas en la zona de Quebrada de Retamal, del distrito Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, a fin de ejecutar el proyecto denominado “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado 2da Etapa del Esquema Quebrada de Manchay, distrito de Pachacamac” en el marco del “Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192” (en adelante “TUO del DL 1192”). Para lo cual adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan de Saneamiento Físico Legal (fojas 01 al 04); **b)** copia simple de la partida registral n.º 12172773 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX Sede Lima (fojas 05 a 06); **c)** plano perimétrico y de ubicación correspondiente al título archivado de la partida registral n.º 12172773 de la Oficina Registral de Lima (fojas 06); **d)** tres (03) informes de inspecciones técnicas que contienen fotografías de “los predios” (fojas 07 a 08); **e)** tres (03) memorias descriptivas correspondientes a “los predios” (fojas 08 al 11); y, **f)** tres (03) planos perimétricos y de ubicación correspondientes a “los predios” (fojas 11 y 12);

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 41º del “TUO del DL 1192”, 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 aspectos procedimentales más específicos en la Directiva n.º 001-2021/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192”, aprobada mediante la Resolución n.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021 (en adelante “Directiva n.º 001-2021/SBN”);

5. Que, en tal sentido, el numeral 41.1 del artículo 41º del “TUO del DL 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 DL 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 2da Etapa del Esquema Quebrada de Manchay, distrito de Pachacamac”; 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.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.º. 311-2020-GG; por otro lado, la solicitud submateria contiene los datos y adjunta el Plan de Saneamiento Físico y Legal de “los predios” exigidos para la tramitación del procedimiento de servidumbre;

9. Que, de igual manera la solicitud y anexos presentados fueron calificados en su aspecto técnico a través de los Informes Preliminares nros. 01688, 01689 y 01690-2021/SBN-DGPE-SDAPE, todos del 11 de junio de 2021 (fojas 13 a 27), a través de los cuales se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “los predios” se encuentran sobre ámbito inscrito a favor del Estado en la partida registral n.º 12172773 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX Sede Lima y signado con CUS n.º 41089; **ii)** de las imágenes satelitales se aprecia que “los predios” se encuentran en las laderas del Cerro Colorado sin ocupación o edificación, próximos a viviendas precarias; **iii)** del cruce de información gráfica con procedimientos que se siguen ante esta Superintendencia, no se encontraron solicitudes en trámite, sin embargo, se advierten dos procesos judiciales signados con legajos nros. 067-2007 y 063-2014; **iv)** “el predio 1” se encuentra totalmente sobre ámbito de concesión minera no metálica vigente, no se encuentran otros usos, actos, proyectos ni derechos sobre él; **v)** “el predio 2” se superpone con el CUS n.º 50875 afectado en uso para relleno sanitario; **vi)** respecto a “el predio 2” y “el predio 3” conforme al cruce de información gráfica con la de otras entidades públicas no se encontraron usos, actos, proyectos ni derechos sobre ellos; y, **vii)** “los predios” cuentan con zonificación de Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP, lo cual discrepa de lo señalado en los documentos técnicos presentados (Zona de Protección de Tratamiento Especial – PTE);

10. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 05305-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de junio de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 28), debidamente notificado a “la administrada” por mesa de partes virtual el 24 de junio de 2021, se le solicitó lo siguiente: **i)** respecto a el séptimo punto del considerando precedente, se solicitó a “la administrada” verificar y/o aclarar lo advertido y guardar concordancia en todos los documentos que forman parte de la solicitud; y, **ii)** respecto a “el predio 1” de la revisión de la documentación presentada se advierte que la Carta N.º 1049-2021-ESPS (S.I. n.º 14222-2021), el plan de saneamiento físico legal y el informe de inspección técnica hacen referencia a un área de **322,18 m²**, sin embargo, la memoria descriptiva y el plano perimétrico – ubicación hacen referencia a un área de **322,81 m²**, siendo esta última área sobre la cual se ha realizado la evaluación técnica, por lo que se solicitó verificar y/o aclarar y guardar concordancia en todos los documentos presentados. Para tal efecto se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil más, 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 8 de julio del 2021;

11. Que, dentro del plazo otorgado, “la administrada” presentó la Carta n.º 1164-2021-ESPS ingresada con Solicitud de Ingreso n.º 16420-2021 el 30 de junio de 2021 (fojas 29), a través del cual remite los siguientes documentos: **i)** plan de saneamiento físico legal (fojas 29 a 32); **ii)** tres (03) informes de inspecciones técnicas que contienen fotografías de “los predios” (fojas 33, 38); **iii)** tres (03) memorias descriptivas correspondientes a “los predios” (fojas 34 a 36); **iv)** tres (03) planos perimétricos y de ubicación correspondientes a “los predios” (fojas 36 a 38); **v)** copia simple de la partida registral n.º 12172773 del Registro de Predios del Lima (fojas 39 a 40); y, **vi)** plano perimétrico y de ubicación correspondiente al título archivado de la partida registral n.º 12172773 del Registro de Predios del Lima (fojas 40). De la revisión de los referidos documentos se advierte respecto a la primera observación que “la administrada” ha realizado la modificación de la zonificación señalada en los documentos técnicos, consignando que “los predios” cuentan con zonificación de Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP en todos los documentos presentados; asimismo, respecto a la segunda observación, la administrada ha cumplido con aclarar que “el predio 1” tiene un área de **322,81 m²** en todos los documentos presentados; en ese sentido, se tienen por subsanadas ambas observaciones;

12. Que, por otro lado, respecto a la afectación en uso que recae sobre “el predio 2”, señalada en el quinto ítem del noveno considerando de la presente resolución, es preciso señalar que de la revisión del aplicativo Sistema de Información de Bienes Estatales – SINABIP se advierte que través de la Resolución n.º 0916-2019/SBN-DGPE-SDAPE se resolvió, entre otros, disponer la extinción de la afectación en uso otorgada a la Municipalidad Metropolitana de Lima por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado representado por esta Superintendencia, cabe precisar que el procedimiento de extinción de afectación en uso fue tramitado en el expediente n.º 533-2019/SBNSDAPE el cual a la fecha se encuentra archivado;

13. Que, por otra parte, respecto al tercer ítem del noveno considerando de la presente es preciso señalar que consultado el aplicativo de procesos judiciales de esta Superintendencia se advierte que el proceso judicial signado con legajo n.º 067-2007 a la fecha se encuentra concluido, asimismo, el proceso judicial signado con legajo n.º 063-2014 se encuentra en trámite, no obstante a esto es necesario precisar que el numeral 95.1 del artículo 95º del Reglamento de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, señala que la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto; sobre esto, cabe precisar que los referidos procesos judiciales son de conocimiento de “la administrada”, en la medida que con “el Oficio” se corrió traslado de los Informes Preliminares nros. 01688, 01689 y 01690-2021/SBN-DGPE-SDAPE.

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 001-2021/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 DL 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 29 a 32), así como los Informes Preliminares nros. 01688, 01689 y 01690-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de junio de 2021 (fojas fojas 13 a 27), se tiene que “los predios” se superponen totalmente dentro de ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 12172773 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX Sede Lima, cuyo titular es el Estado, tal como se advierte de la lectura de la partida en análisis, con lo que queda acreditado que **los predios solicitados son de propiedad estatal;**

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 requieren “los predios”, 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 requieren “los predios”, han sido declaradas de necesidad pública e interés nacional;**

16. Que, por lo antes glosado, se concluye en primer término que “los predios” son de propiedad estatal y susceptibles 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 “los predios”, 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 001-2021/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 “los predios”, a favor de “la administrada” para los fines solicitados;

17. 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 DL 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 el TUO de la Ley n.º 29151, el Reglamento de esta Ley, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, el “TUO del DL 1192”, la Directiva n.º 001-2021/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 1089-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de septiembre de 2021 y su anexo (fojas 41 a 44);

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 de las áreas de **322.81 m²**, **339.98 m²** y **1,840.01 m²**, siendo un total de **2 502,80 m²** ubicadas en la zona de Quebrada de Retamal, del distrito Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscritas a favor del Estado en la partida registral n.º 12172773 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX Sede Lima y signado con CUS n.º 41089, a fin de ejecutar el proyecto denominado “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado 2da Etapa del Esquema Quebrada de Manchay, distrito de Pachacamac” en el marco del “Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192”; 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 para los fines correspondientes.

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

Visado Por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado Por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal