

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0897-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 17 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 707-2021/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 **507.06 m²** ubicado en la Calle sin Nombre del Área Remanente Sección A, Zona Pampa Limay, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º 11955838 del Registro de Predios de Lima y signado con CUS n.º 40617 (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 1047-2021-ESPS, signada con la Solicitud de Ingreso n.º 14209-2021 del 3 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.º 1192"). Para lo cual adjuntó el Plan de saneamiento físico legal (fojas 01 a 04);

4. Que, sobre lo anterior, mediante Oficio n.º 04835-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de junio de 2021 (fojas 05) (en adelante "el Oficio 1"), debidamente notificado a "la administrada" a través de la plataforma virtual PIDE el 15 de junio de 2021, se solicitó remitir los requisitos establecidos en el entonces artículo 5.3 de la Directiva n.º 004-2015/SBN. 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 1" el 1 de julio del 2021;

5. Que, dentro del plazo otorgado “la administrada” presentó la Carta n.º 1137-2021-ESPS el 22 de junio de 2021 (S.I. n.º 15793-2021) (fojas 06), a través de la cual remite la siguiente documentación: **a)** informe de inspección técnica (fojas 07); **b)** memoria descriptiva (fojas 08 a 09); **c)** plano perimétrico (fojas 10); **d)** copia simple de la partida registral n.º 11955838 (fojas 11 a 20); **e)** título archivado correspondiente a la partida registral n.º 11955838 (fojas 21 a 63); y, **f)** formato digital de plano perimétrico;

6. 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 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”);

7. 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;

8. 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;

9. 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

10. 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 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;

11. Que, asimismo la solicitud y anexos presentados fueron calificados en su **aspecto técnico** a través del Informe Preliminar n.º 01852-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2021 (fojas 64 a 68), según el cual se concluyó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se superpone totalmente sobre la partida registral n.º 11955838 de titularidad del Estado y anotado con CUS n.º 40617; **ii)** consultado el SICAR se advierte que “el predio” se superpone con la Unidad Catastral n.º 90847, con el predio de código n.º 1190-2020 que forma parte del Portafolio de Predios de Estado; **iii)** “el predio” se superpone con la Solicitud de Ingreso n.º 00500-2021 (Expediente n.º 026-2021/SBNSDDI) sobre un requerimiento de venta directa; **iv)** de acuerdo a la imagen satelital de Google Earth del 27 de marzo de 2021 se advierte que “el predio” no cuenta con ocupaciones; **v)** de acuerdo a la base gráfica PCM que obra en esta Superintendencia se advierte que “el predio” se encuentra ubicado en el distrito de Lurín y no en Pachacamac como se indica en la documentación técnica presentada; **vi)** de acuerdo a la georreferenciación del Plano de Zonificación de la cuenca baja de Lurín, distrito de Lurín, Pachacamac y Cieneguilla de la página del IMP, “el predio” cuenta con Zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, lo cual discrepa de lo consignado en la documentación presentada (Protección y Tratamiento Paisajista – PTP); y, **vii)** de la revisión de la documentación técnica remitida se advierte que las colindancias este y oeste señaladas en el plan de saneamiento físico legal, informe de inspección técnica, memoria descriptiva y plano perimétrico y de ubicación son incorrectas, en la medida que “el predio” se encuentra inmerso en el predio inscrito en la partida registral n.º 11955838, por lo que colinda con dicha partida por todos sus lados, asimismo, la memoria descriptiva no señala la zonificación de “el predio”;

12. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 05747-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de julio de 2021 (fojas 70) (en adelante “el Oficio 2”), debidamente notificado a “la administrada” a través de su mesa de partes virtual el 7 de julio de 2021, se le informó lo advertido en la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y se le solicitó, respecto al quinto, sexto y séptimo ítem, verificar y/o aclarar lo señalado y guardar concordancia en todos los documentos que forman parte de la solicitud; asimismo, se solicitó remitir una memoria descriptiva que cumpla con los requisitos establecidos en el entonces literal d) del numeral 5.3.3 del artículo 5º de la Directiva n.º. 004-2015/SBN. 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 “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 2” el 22 de julio del 2021;

13. Que, dentro del plazo otorgado “la administrada” presentó la Carta n.º 1233-2021-ESPS presentada el 13 de julio de 2021 (S.I. n.º 17965-2021) (fojas 72), a través de la cual pretende absolver las observaciones planteadas remitiendo información y la documentación siguiente: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 72 a 75); **b)** informe de inspección técnica (fojas 76); **c)** memoria descriptiva (fojas 76 a 78); **d)** copia simple de la partida registral n.º 11955838 del Registro de Predios de Lima (fojas 79 a 84); **e)** plano perimétrico (fojas 85); y, **f)** formato digital del plano perimétrico;

14. Que, sobre lo anterior, se procedió a la evaluación técnica de la información y documentación remitida, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 02175-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de agosto de 2021 (fojas 86 a 87), a través del cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** respecto al sexto ítem del décimo primer considerando de la presente “la administrada” ha cumplido con realizar la corrección de la zonificación, consignando ahora la Zonificación Residencial de Densidad Media – RDM; **ii)** respecto al quinto ítem del décimo primer considerando de la presente “la administrada” señala que la partida registral n.º 11955838 del Registro de Predios de Lima establece que “el predio” se encuentra en el distrito de Pachacamac; y, **iii)** respecto al séptimo ítem del décimo primer considerando de la presente “la administrada” ha cumplido con realizar la corrección de las colindancias en la documentación técnica y señalar la zonificación de “el predio” en la memoria descriptiva remitida;

15. Que, respecto al segundo punto del considerando anterior, es preciso señalar que de la revisión de la partida registral n.º 11955838 del Registro de Predios de Lima, de los correspondientes títulos archivados y documentación obrante en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP se advierte que la totalidad del predio inscrito en la referida partida registral se encuentra ubicado en el distrito de Pachacamac; en ese sentido, se tienen por subsanadas todas las observaciones advertidas en “el Oficio 2”;

16. Que, es preciso señalar que, respecto al tercer ítem del décimo primer considerando de la presente, mediante Memorándum n.º 02589-2021/SBN-DGPE-SDAPE se solicitó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI informar el estado del procedimiento de venta directa seguido en el expediente n.º 026-2021/SBNSDDI, sobre ello la SDDI mediante Memorándum n.º 02207-2021/SBN-DGPE-SDDI informa que a la fecha el referido expediente se encuentra en etapa de calificación formal a fin de determinar si el predio solicitado en venta directa es de libre disponibilidad y si cumple con los requisitos establecidos en el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA.

17. 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 5.4 de la “Directiva n.º 001-2021/SBN”, por tal razón corresponde admitir a trámite la solicitud presentada;

De la calificación de fondo de la solicitud

18. 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;

18.1. De la revisión del plan de saneamiento físico legal presentado por “la administrada” (fojas 72 a 75), así como de los Informes Preliminares n.º 01852 y 02175-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio y 3 de agosto del presente año (fojas 64 a 68 y 86 a 87), respectivamente, se tiene que “el predio” se superpone totalmente dentro de ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 11955838 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular es el Estado, tal como se advierte de la partida en análisis, con lo que queda acreditado que **“el predio” solicitado es de propiedad estatal**

18.2 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;**

19. 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 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 “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 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 001-2021/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 1088-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de septiembre de 2021 (fojas 87 a 91);

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 **507.06 m²** ubicado en la Calle sin Nombre del Área Remanente Sección A, Zona Pampa Limay, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º. 11955838 del Registro de Predios de Lima y signado con CUS n.º 40617, 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 2º.- 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 3º.- 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
SDAPE**

Profesional SDAPE

Profesional

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal