

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1368-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 1180-2021/SBN-SDAPE, en el que se sustenta la solicitud 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 **499,98 m²** ubicado frente a la Av. Acceso A, al Oeste de la planta de tratamiento de aguas residuales de SEDAPAL, en el distrito de Ventanilla, provincia Constitucional Callao, Región Callao, inscrito en la partida n.° P52010300 (CUS n.° 79657) y parcialmente sobre la partida n.° 70351260, ambas del Registro de Predios del Callao (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.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante, TUO de la Ley n.° 29151) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.° 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.° 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.° 1475-2021-ESPS, signada con la Solicitud de Ingreso n.° 24823-2021 del 22 de septiembre de 2021 (foja 01), la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL (en adelante "la administrada"), solicitó la Constitución del Derecho de Servidumbre respecto de "el predio", a fin de ejecutar el proyecto "Ampliación y mejoramiento del sistema de agua potable y alcantarillado para el macroproyecto Pachacútec del distrito de Ventanilla - Etapa 3: Construcción de la PTAR y descarga al mar mediante emisor terrestre submarino", en el marco del "Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192", aprobado mediante Decreto Supremo n.° 015-2020-VIVIENDA (en adelante "TUO del D.L n.°1192"). Para lo cual adjuntó: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 07 al reverso de fojas 10); **b)** informe de inspección técnica (fojas 12 al 13); **c)** panel fotográfico (fojas 14 al 15); **d)** certificado de búsqueda catastral (fojas 16 al 26) **e)** copia de la partida n.° P52010300 y 70351260 del Registro de Predios del Callao (anverso de fojas 27 al 57); **f)** Títulos archivados: 10010383 del 29.11.2006, 17520 del 12.08.2010, 24376 del 09.10.2013, 2041 del 23.01.2014, 1359657 del 15.06.2018, 6218 del 30.03.2009 (fojas 60 al 87); **g)** Plano de diagnóstico (fojas 89); **h)** Plano perimétrico-ubicación (fojas 90); **i)** memoria descriptiva (anverso de fojas 91 al 92);

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 41° del “TUO del D.L. n.° 1192”, aprobado por Decreto Supremo 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.° 001-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo n.° 1192, aprobada por Resolución n.° 0060-2021/SBN, del 23 de julio de 2021 (en adelante “la Directiva”);

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 otorgarse **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 del sistema de agua potable y alcantarillado para el macroproyecto Pachacútec del distrito de Ventanilla – Etapa 3: Construcción de la PTAR y descarga al Mar mediante emisor terrestre submarino”, de igual manera la solicitud submateria contiene los datos y adjunta el Plan de Saneamiento Físico y Legal 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.° 02682-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de setiembre de 2021 (fojas 94 al 99), según el cual se concluyó, entre otros, lo siguiente: i) “El predio” recae sobre los ámbitos de mayor extensión inscritos en las siguientes partidas: i) partida P52010300 (499,98 m2) de titularidad del Gobierno Regional del Callao y ii) partida n.° 70351260 (361,37 m2) de titularidad de terceros, entre ambas se advierte duplicidad parcial de partidas, siendo que, el predio recae en un área de 138,61 m2 solo en la partida n.° P52010300 y un área de 361,37 m2 sobre las partidas n.° P52010300 y 70351260, ii) El predio recae totalmente sobre el Área Natural Amortiguamiento – Ciudad Pachacútec y sobre Expansión Urbana según el portal web del Geocatmin; además, tiene Zonificación de Zona de Reglamentación Especial, según Ordenanza n.° 023 de fecha 29.11.2019, iii) Revisado el Plan de saneamiento se debe adecuar al anexo n.° 2, aprobado por la Directiva n.° 001-2021/SBN, a fin de dar atención a los siguientes puntos: identificar el área del predio solicitado en relación con el área total del proyecto, linderos y medidas perimétricas, identificar el área total y el área afectada;

10. Que, con Oficio n.° 08149-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de octubre de 2021 (fojas 102 al 103) (en adelante “el Oficio”), debidamente notificado a “la administrada” a través de su mesa de partes virtual el 05 de octubre de 2021, se trasladaron las observaciones contenidas en el Informe Preliminar n.° 02682-2021/SBN-DGPE-SDAPE, adjuntándose el indicado informe al oficio en cuestión, a efectos de que se pronuncie sobre las observaciones advertidas, para lo cual, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, conforme lo establece el numeral 4° del artículo 143° del Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, bajo apercibimiento de tener por no presentada la solicitud submateria, siendo el plazo máximo para atender “el Oficio” el 21 de octubre del 2021;

11. Que, dentro del plazo otorgado, “la administrada” presentó la Carta n.º 1559-2021-ESPS (Solicitud de Ingreso n.º 26137-2021) (fojas 104 al 105), ingresado a esta Superintendencia el 06 de octubre de 2021, a través de la cual pretende absolver las observaciones a partir de los siguientes argumentos: **i)** Sobre la revisión del plan de saneamiento: a) El administrado indicó que el Anexo n.º 2, mediante el cual se presenta el Plan de Saneamiento Físico Legal, es facultativo, por lo que no sería de obligatoriedad seguir con el formato del anexo que adjunta “la Directiva”. Asimismo, conforme a la indicación de identificar el área de la solicitud en relación con el proyecto, la misma corresponde a una parte del proyecto presentado; b) Respecto a la observación de linderos y medidas perimétricas, aclara que los mismos se encuentran consignados en el plano de diagnóstico, perimétrico y de ubicación y memorias descriptivas presentadas conforme se exige en el numeral 5.4.3 de “la Directiva”, en los ítem iv y v del literal d). Asimismo, el administrado señala que la información consignada no es de obligatoriedad en el Plan de Saneamiento conforme al anexo n.º 2; por lo cual se tendría por aclarado lo observado; c) En tercer punto, respecto a identificar el área afectada, indica que la solicitud presentada es de 499,98 m², la misma que equivale a un porcentaje de 0,8690% respecto al área total inscrita en la partida, que asciende a 575,317.32 m²; **ii)** Sobre la duplicidad parcial de partidas observada: a) Respecto a la observación mediante la cual se indica que no se hizo referencia a la partida n.º 70351260 sobre la cual recaería el predio, el administrado señaló que la información se encuentra consignada en el décimo primer párrafo del numeral 4.1 del Plan de Saneamiento, así como en el separado de “Posesión y ocupación” del cuadro de Aspectos Generales del predio, presentado en el Plan de Saneamiento Físico Legal; **iii)** Finalmente, adjuntan al documento el título archivado n.º 2024075-2021 de la partida P52010300;

12. Que, sobre lo anterior, se procedió a la evaluación técnica de la documentación remitida, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 02965-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de octubre de 2021 (fojas 120 al 121), a través del cual se determinó que “la administrada” cumplió con subsanar las siguientes observaciones: **i)** Sobre la identificación del el área total, el administrado indica que el área total inscrita, de acuerdo al análisis de la partida P52010300, es de 575,317.32 m², mientras que la presente solicitud de servidumbre recae en un área de 499,98 m², la cual equivale a un porcentaje de 0,8690% del área inscrita; **ii)** Respecto a no haber consignado la partida n.º 70351260, sobre la cual recaería parcialmente el predio, en el cuadro de resumen del plan de saneamiento, el administrado sí advirtió la duplicidad de partidas en el décimo primer párrafo del numeral 4.1 del Plan de Saneamiento, así como en el separado de “Posesión y ocupación” del cuadro de Aspectos Generales del predio; **iii)** Sobre la observación de adecuar el anexo n.º 2 presentado en el Plan de Saneamiento, a fin de identificar el área del predio en relación con el área del proyecto, el administrado, en concordancia con el literal c de los aspectos generales del Diagnóstico Técnico Legal del anexo en mención, señala que el inmueble materia de solicitud corresponde a una parte del proyecto; **iv)** Respecto a los linderos y medidas perimétricas, “el administrado” señaló que los mismos se encuentran plenamente detallados en los planos y memorias descriptiva presentados en la sección de Documentos técnicos del Plan de Saneamiento Físico y legal, los cuales se encuentra debidamente suscritos por verificadora catastral conforme a lo exigido en el ítem iv y v del literal d, del numeral 5.4.3 de “la directiva”, por lo que de ser observado por la SUNARP deberá ser subsanado por “la administrada”. 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, 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 5.4 de la “la Directiva”, por tal razón correspondía admitir a trámite la solicitud presentada;

De la calificación sustantiva de la solicitud

14. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D.L. n.º 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;

14.1. De la revisión del plan de saneamiento físico legal presentado por “la administrada” (fojas 06 al 10), así como de los Informes Preliminares nros. 02682 y 02965-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 94 al 99 y fojas 120 al 121), se tiene que, “el predio” recae en un área de 138,61 m² solo en la partida n.º P52010300, cuyo titular registral es el Gobierno Regional del Callao, y, un área de 361,37 m² recae sobre la partida n.º P52010300 y también sobre la partida n.º 70351260, cuyo titular registral es un tercero, es decir, 499,98 m² se encuentran sobre la partida n.º P52010300, de los cuales 361,37 m², además de encontrarse sobre la primera partida, también se encuentran en la segunda partida en mención. En ese sentido, de lo explicado anteriormente, se advierte la existencia de duplicidad parcial de partidas.

15. Que, con respecto a la duplicidad de partidas, el literal c) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”, solo precisa que, en el plan de saneamiento físico y legal, debe de identificarse, entre otros, la existencia de duplicidad de partidas, mas no señala que tal hecho sea impedimento para la constitución de la servidumbre; no obstante, el numeral 95.3 del artículo 95° del Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, prescribe lo siguiente: “Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato”, a contrario sensu, se entiende que, en los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida estatal sea de menor antigüedad, si restringiría el otorgamiento de algún acto de administración o disposición. En el presente caso, de la revisión de las partidas inmersas en duplicidad registral, se advirtió que, **la partida del Estado (P52010300) es de menor antigüedad**, al haberse presentado ante el registro correspondiente el 31 de mayo del 2012 (título archivado n.° 2012-12693, fecha de inscripción: 11 de julio del 2012) y **la partida del tercero (70351260) es de mayor antigüedad** (título archivado n.° 2009-6218 del 26 de abril del 2009), por lo tanto, tal hecho, en mérito a la interpretación de la norma antes glosada, si restringe la aprobación del acto de administración solicitada por “la administrada”;

16. Que, estando a lo antes expuesto, se llega a concluir que existe un impedimento para la aprobación del presente acto de administración en base a la interpretación contenida en el numeral 95.3 del artículo 95 del Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, puesto que existe duplicidad (parcial) de partidas, en donde la partida del tercero es de mayor antigüedad que la partida del Estado, debiéndose declarar improcedente la solicitud de Constitución del Derecho de Servidumbre de Paso y Tránsito y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez que quede firme la presente resolución;

De conformidad con lo dispuesto en Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Reglamento de esta Ley, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192, aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2019-VIVIENDA, la Directiva N° 001-2021/SBN, el Decreto Legislativo n.° 1280 modificado por el Decreto Legislativo n.° 1357, la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 1593-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre de 2021;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de Constitución del Derecho de Servidumbre presentada por la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL respecto del predio de **499.98 m2** ubicado frente a la Av. Acceso A, al oeste de la Planta de tratamiento de aguas residuales de SEDAPAL, en el distrito de Ventanilla, provincia Constitucional Callao, por las razones expuestas en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente resolución.

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