

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0107-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 11 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 1436-2021/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 **52,99 m²**, ubicado dentro del Área Remanente del Área de Expansión del A.H. Santa Isabel, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor de COFOPRI en la partida registral n.° P02115399 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.° IX-Sede Lima y signado con CUS n.° 129233 (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 n.° 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 Carta n.° 1685-2021-ESPS, signada con la Solicitud de Ingreso n.° 29087-2021 del 10 de noviembre de 2021 (foja 01), la empresa de 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 denominado “Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado en los A.H. Cerro El Agustino, Frente 1- Distrito El Agustino”, en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192, aprobado por Decreto Supremo n.° 015-2020-

VIVIENDA (en adelante “TUO del D.L. n.º1192”). Para lo cual adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan de saneamiento físico legal (fojas 07 al 09); **b)** plano perimétrico – ubicación (fojas 28 y 29); **c)** memoria descriptiva (fojas 30 y 31); **d)** plano diagnóstico (fojas 27); **e)** Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad n.º 2021-2880887 expedida por la Oficina Registral de Lima el 05 de agosto de 2021 (fojas 11 al 13); **f)** informe de inspección técnica (fojas 24 y 25); **g)** fotografías de “el predio” (fojas 26); **h)** copia simple de la partida registral n.º P02115399 (fojas 17 al 23); y, **i)** formato digital de plano perimétrico;

4. Que, asimismo “la administrada” ha indicado en el plan de saneamiento adjuntado a la solicitud de ingreso descrita en el considerando precedente, que a través del numeral 3.1 del artículo 3º del Decreto Legislativo n.º. 1280 modificado por el Decreto Legislativo n.º. 1357, Ley Marco de la gestión y Prestación de Saneamiento General, se declaró de necesidad pública e interés nacional la gestión y la prestación de los servicios de saneamiento con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente la cual comprende a todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, a la prestación de los mismos y a la ejecución de obras para su realización;

5. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 41º del “TUO del D.L. n.º1192”, 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 “la Directiva”);

6. 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;

7. 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;

8. 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

9. 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 “Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado en los A.H. Cerro El Agustino, Frente 1- Distrito El Agustino”, 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, no obstante no presentó el título archivado, sin embargo esta Superintendencia cuenta con la información de la mencionada partida la cual se encuentra en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), por lo que no es indispensable la presentación del título archivado, ello en aplicación del sub numeral 1.6 del numeral 1 del artículo IV Principios del Procedimiento Administrativo (principio de informalismo) del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS;

10. Que, asimismo la solicitud y anexos presentados fueron calificados en su **aspecto técnico** a través del Informe Preliminar n.º 03314-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre de 2021 (fojas 33 al 36), a través del cual se advirtió entre otros, lo siguiente: **i)** Recae en su totalidad sobre ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º P02115399, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, signado con CUS n.º 129233; **ii)** De la documentación presentada, señala que el área solicitada se encuentra dentro del ámbito mayor inscrito en la Partida P02115399, no obstante, revisado la Base Gráfica Geoportal Geollaqta, el predio solicitado se encuentra dentro del Asentamiento Humano Santa Isabel; **iii)** Según Base Gráfica Geoportal-Municipalidad-Zonificación un área de **5,5 m²**, que forma parte del predio solicitado en servidumbre, se encuentra sobre la zonificación ZRP; **iv)** Asimismo según la imagen satelital Google Earth de fecha 21/10/202, se visualiza que existe superposición en un área aproximada de **5,5 m²** con edificaciones y el área restante se encuentra desocupada, cual discreparía con lo señalado en el numeral 4.2 del Plan de Saneamiento Físico y Legal y con el informe de inspección técnica donde precisa que “el predio” no cuenta con zonificación y no existe ocupación, poseionarios ni edificaciones; **v)** El plano perimétrico y de ubicación, no indica la partida a la cual corresponde el área remanente del área de expansión del Asentamiento Humano Santa Isabel, asimismo no indica claramente la colindancia Sur; y **vi)** La memoria descriptiva no indica la partida a la cual corresponde el área remanente del área de expansión del Asentamiento Humano Santa Isabel, en la colindancia Oeste;

11. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 09397-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de diciembre de 2021 (foja 39) (en adelante “el Oficio”), debidamente notificado a “la administrada” a través de su mesa de partes virtual el 05 de diciembre de 2021, se le solicitó lo siguiente; **i)** Indique si “el predio” se superpone con la Partida P02115399 o se superpone con el Asentamiento Humano Santa Isabel, lo cual deberá estar plasmado en documentación técnica correspondiente; **ii)** Aclare y consigne si el área de **5,5 m²**, que forma parte de “el predio”, se encuentra sobre la zonificación ZRP y asimismo indique si el mismo se superpone con edificaciones o se encuentra ocupado, para lo cual dicha información deberá estar plasmada en la Plan de Saneamiento Físico y Legal, así como en el informe de inspección técnica y demás documentos técnicos; **iii)** Aclare y consigne en el Plano Perimétrico y de Ubicación respecto las colindancias en su totalidad e indique la partida en la que se encuentra inscrita el área remanente del área de expansión del Asentamiento Humano Santa Isabel (Partida P02115399); **iv)** Aclare y consigne en la memoria el área remanente del área de expansión urbana del Asentamiento Humano Santa Isabel (Partida P02115399); y **v)** Precise el tipo de dominio del predio solicitado en servidumbre (público o privado), debiendo presentar para tal efecto la información digital de la documentaciones técnica presentada en archivo shape. Para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para cumplir con lo requerido, a fin de que cumpla con presentar la documentación requerida, bajo apercibimiento de tener por no presentada su solicitud, siendo el plazo máximo para atender “el Oficio” el 20 de diciembre del 2021;

12. Que, dentro del plazo otorgado “la administrada” presentó la Carta n.º 1904-2021-ESPS presentada el 20 de diciembre de 2021 (S.I. n.º 32474-2021) (fojas 40), a través de la cual cumplió con subsanar las observaciones advertidas en el párrafo precedente, donde señala entre otros que; **i)** “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º P02115399; **ii)** “el predio” se encuentra dentro del área remanente del Área de Expansión del A.H. Santa Isabel, distrito El Agustino, conforma se puede verificar en el certificado de búsqueda catastral y demás documentos de la SUNARP, más aún si el área en consulta es colindante al predio de SEDAPAL inscrito en la partida n.º P02265406; **iii)** respecto al área de **5,5 m²** que recaería sobre la zonificación ZRP, se ha verificado en campo que no abarca dicha área y en cuanto a la superposición con edificaciones está totalmente descartado dado que la imagen Google Earth son referenciales y en esta zona donde la pendiente es casi escarpada no es buen indicador para este tipo de análisis de superposición, toda vez que las áreas requeridas no cuentan con ocupación, son áreas desocupadas (sin poseionario, ni edificaciones); **iv)** el área materia de servidumbre, recae sobre el área remanente del Área de Expansión del A.H. Santa Isabel, que tiene la calidad de bien de dominio privado del Estado, la misma que se encuentra inscrito dentro del área, para tal efecto se emitió el Informe Preliminar n.º 00071-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de enero de 2022 (fojas 46 y 47), mediante el cual se concluye que se cumplió con subsanar las observaciones advertidas;

13. 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

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 07 al 09), así como del Informe Preliminar n.º 03314-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre de 2021 (fojas 33 al 36), e Informe Preliminar n.º 00071-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de enero de 2022 (fojas 46 y 47), respectivamente, se tiene que “el predio” se superpone totalmente dentro de ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI en la partida registral n.º P02115399 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX-Sede Lima y signado con CUS n.º 129233, tal como se advierte de la partida en análisis, con lo que queda acreditado que **“el predio” solicitado es de propiedad estatal;**

14.2 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 3º 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;**

15. 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, asimismo conforme al artículo 29 del Decreto Legislativo n.º 1280, los prestadores de los servicios de saneamiento están facultados para usar, a título gratuito, el suelo, subsuelo y aires de carreteras, caminos, calles, plazas y demás bienes de uso público, según corresponda, así como cruzar ríos, puentes y vías férreas, en el ejercicio de la prestación de los servicios, de igual manera conforme a la Décima Novena Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo 1192, la SBN se encuentra facultada para transferir u otorgar otros derechos reales a favor de las empresas prestadoras de servicios de saneamiento públicas de accionariado estatal o municipal, a título gratuito, los bienes de dominio privado y de dominio público del Estado y de las entidades comprendidas en el numeral 41.1 del artículo 41 del mencionado Decreto Legislativo”

16. Que , en segundo lugar, 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, puesto que el indicado numeral precisa lo siguiente: “ Declárese de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente”;

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 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;

18. Que, conforme al numeral 5.16 del artículo 5 de “La Directiva”, cuando la solicitud de inscripción se realiza a través de la plataforma digital, se remite a la SUNARP la resolución con firma digital y los documentos técnicos presentados por la solicitante, por lo que se anexan a la presente resolución la documentación técnica presentada por “la administrada;

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, las Resoluciones nros. 092-2012 y 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0128-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de febrero de 2022 (fojas 54 al 57);

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 **52,99 m²**, ubicado dentro del Área Remanente del Área de Expansión del A.H. Santa Isabel, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI en la partida registral n.º P02115399 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX-Sede Lima y signado con CUS n.º 129233, a fin de que lo destine para la ejecución del proyecto denominado “Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado en los A.H. Cerro El Agustino, Frente 1- Distrito El Agustino”, 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 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 41º 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 y a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI para los fines correspondientes.

Artículo 4.- Disponer la publicación de la presente resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal