



RESOLUCIÓN N° 0300-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 6 de abril del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 322-2022/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 **432.63 m²** ubicado en Los Cerros Las Casuarinas, a la altura del A.H. Mártires del Periodismo, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, la cual se encuentra sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.° 14350278 del Registro de Predios de la Zona Registral n.° IX-Sede Lima., con CUS 136657 (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.° 322-2022-ESPS del 21 de febrero de 2022, signada con la Solicitud de Ingreso n.° 05653-2022 del 23 de febrero de 2022 (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 de los servicios de agua potable y alcantarillado en los sectores del 400 al 425 en el distrito de San Juan de

Lurigancho, provincia y departamento de Lima; y anexos 2, 21, 24 y Minas de Pedregal, en el distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, departamento de Lima”, (en adelante “TUO del D.L. n.º1192”). Para lo cual adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan de saneamiento físico legal (fojas 02 al 05); **b)** plano perimétrico-ubicación del predio matriz (foja reverso foja 33), plano perimétrico del área a independizar (reverso foja 33), plano perimétrico del área remanente (foja reverso 35), plano perimétrico del área remanente (foja reverso 41); **c)** Certificado de Búsqueda Catastral del 05 de octubre de 2021 (foja 06 a 08); **d)** Copia de la partida n.º14350278 del Registro de Predios de Lima (foja 10 a 13) **d)** Copia de título archivado (foja 14 a 25) ; **e)** Planos (anverso foja 11 a 12); **f)** Memoria Descriptiva del predio matriz (anverso foja 29 a 33), memoria descriptiva del área a independizar (foja reverso 34 a anverso 35), memoria descriptiva del área remanente (foja reverso 36 a 41); **f)** Informe de Inspección Técnica (foja 26), **g)** Panel fotográfico (reverso foja 28);

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 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 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 “Ampliación y mejoramiento de los servicios de agua potable y alcantarillado en los sectores del 400 al 425 en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; y anexos 2, 21, 24 y Minas de Pedregal, en el distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, departamento de Lima, de igual manera la solicitud submateria contiene los requisitos señalados en el numeral 5.4 de “la Directiva”, exigidos para la tramitación del procedimiento de servidumbre, los cuales fueron materia de análisis;

9. Que, la solicitud y anexos presentados por “la administrada” fueron calificados en su **aspecto técnico** a través del Informe Preliminar n.º 00728-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de marzo de 2022 (fojas

42 a 46) se determinó, entre otros, lo siguiente: i) Respecto al panel fotográfico, ha presentado una sola toma que no refleja los más de 140 m de longitud del predio. Sin fecha, se presume noviembre 2021. ii) De los documentos técnicos: al reconstruir el polígono matriz a partir de las coordenadas UTM proporcionadas se advierte discrepancia con el área inscrita. Los errores se advierten en las coordenadas G y Y5 de los planos y memorias, de la matriz y remanente;

10. Que, en atención a lo expuesto, resulta conveniente precisar que las observaciones descritas en el considerando precedente, fueron puestos en conocimiento de “la administrada” a través del Oficio n° 01490-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 15 de marzo de 2022 (foja 53) con el propósito que cumpla con realizar la subsanación correspondiente. Toda vez que respecto al primer punto de la observación, debe tomarse en cuenta que el literal d) del numeral 5.4.3. del artículo 5° de “la Directiva” señala como uno de los requisitos: vii. Fotografía del predio o inmueble estatal, con una antigüedad no mayor a un (1) año. No obstante, el área técnica ha advertido que no se ha cumplido en su totalidad con dicho requisito. Por otro lado, conforme con lo establecido en el sexto ítem del literal d) del inciso 5.4.3 del numeral 5.4 del artículo 5° de la citada Directiva, se indica que deberá remitir un plano de independización y memoria descriptiva a fin de gestionar ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP la independización de “el predio”, en caso así lo requiera. Razón por la cual debe aclarar dicha documentación técnica, puesto que se han advertido errores tanto en el plano de la matriz como la remanente. Para lo cual esta Subdirección le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, a fin de que cumpla con subsanar lo advertido, bajo apercibimiento de tener por no presentada su solicitud conforme a lo establecido en el inciso 6.1.5 del numeral 6.1 del artículo 6° de la Directiva n.° 001-2021/SBN, a fin de que su representada cumpla con subsanar las observaciones anteriormente indicadas vía la mesa de partes virtual de la SBN, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud. Siendo el plazo máximo para atender el Oficio n.° 01490-2022/SBN-DGPE-SDAPE el 29 de marzo de 2022;

11. Que, mediante Carta n.° 567-2022-ESPS del 28 de marzo de 2022 (S.I. n.°09003-2022) (fojas 54 a 68), remitido el 28 de marzo de 2022, es decir dentro del plazo, “la administrada” señaló presentar las subsanaciones anteriormente señaladas, razón por la cual el área técnica de esta Subdirección realizó la evaluación integral a través del Informe Preliminar n.° 00950-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2022;

12. Que, luego de la evaluación técnica se concluyó:” i) Respecto al número de fotografías aportadas en número insuficiente que no correspondían con la extensión del terreno solicitado, “la administrada” aportó un nuevo número de ellas en el que se puede apreciar todo el trayecto del predio, por lo que resulta conforme y la observación fue levantada. ii) Sobre el segundo punto de la observación, que era la discrepancia en los vértices en los predios matriz y remanente **queda advertido que los documentos técnicos presentados no corresponden al predio materia de evaluación denominado Reservorio de Rebombeo Proyecto RRP-10 con área 432,63 m² por lo que en este punto no pude continuar con la evaluación y se da por no subsanada esta observación.** (Resaltado agregado);

13. Que, en atención al plazo otorgado para subsanar la observación contenida en el oficio n.° 01490-2022/SBN-DGPE-SDAPE y que ha sido notificada a través de la plataforma virtual PIDE, ha **vencido el 29 de marzo de 2022**, y siendo que “la administrada” no ha cumplido en su totalidad con la subsanación de las observaciones señaladas, corresponde, entonces, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo documento, debiéndose declarar inadmisibles la solicitud presentada y disponerse el archivo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud, teniendo en cuenta lo resuelto en el presente procedimiento;

14. Que, lo anterior es acorde a lo señalado en el numeral 147.1 del artículo 147° del “TUO de la Ley n.° 27444”, el cual establece que los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario;

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, ”, las Resoluciones n.ros. 092-2012 y 005-2022/SBN-

GG y el Informe Técnico Legal n.º 0354-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de abril de 2022;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **INADMISIBLE** 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 **432,63 m²** ubicado en Los Cerros Las Casuarinas, a la altura del A.H. Mártires del Periodismo, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, la cual se encuentra sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 14350278 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX-Sede Lima., con CUS 136657 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.

Artículo 3.- 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