

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0392-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de abril del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 1435-2021/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 **751,78 m²** ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º 11579273 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado y signado con CUS n.º 39057 (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 n.º 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 43º 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 44º 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 1698-2021-ESPS, signada con la Solicitud de Ingreso n.º 29195-2021 del 10 de noviembre 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 del área de 507.82 m², ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida n.º 11579273 del Registro de Predios de Lima, a fin de ejecutar el proyecto "Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado en los sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 307, 319, 324 y 301 Nueva Rinconada – distritos

de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador – Etapa 2” en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192, aprobado por Decreto Supremo n.º 015-2020-VIVIENDA (en adelante “TUO del D.L. n.º 1192”). Para lo cual adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **a)** memoria descriptiva (fojas 01 a 02 vuelta); **b)** fotografías del predio solicitado (fojas 03); **c)** informe de inspección técnica (fojas 04 vuelta); **d)** plano perimétrico – ubicación (fojas 05); **e)** copia simple de la partida registral n.º 11579273 (05 vuelta a 10 vuelta), y; **f)** Plan de saneamiento físico legal (fojas 11 a 14 vuelta);

4. Que, asimismo “la administrada” a través de la carta descrita en el párrafo precedente ha manifestado que mediante, la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley n.º 30025, se declaró de necesidad pública la adquisición, expropiación y transferencia de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura, entre ellas el Proyecto: “106) Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 307, 319, 324 y 301 Nueva Rinconada”;

5. Que, conforme al plan de Saneamiento Físico Legal (fojas 11 a 14 vuelta), “el predio” solicitado se requiere para el paso de servidumbre denominada Tubería de Impulsión y Rebose RRP 03 – Área 6 del proyecto denominado “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado en los sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 307, 319, 324 y 301 Nueva Rinconada – distritos de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador – Etapa 2”;

6. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 41º del “TUO del D.L. n.º 1192”, 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”);

7. Que, en tal sentido, el numeral 41.1 del artículo 41º del “TUO del D.L. n.º 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;

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.º 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 del proyecto denominado “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado en los sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 307, 319, 324 y 301 Nueva Rinconada – distritos de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador – Etapa 2”, de igual manera la solicitud submateria contiene los requisitos señalados en el numeral 5.4 de “La Directiva” con excepción de los títulos archivados del asiento de dominio de “el predio”;

11. Que, asimismo la solicitud y anexos presentados fueron calificados en su **aspecto técnico** a través del Informe Preliminar n.º 03303-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2021 (fojas 19 a 23), según el cual se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i) el predio se superpone con la Partida 11579273, con el CUS 39057, que se encuentra inscrita a favor del Estado; ii) el predio se encuentra sobre el predio que forma parte del Portafolio de predios del Estado con código 514-2021. Asimismo, de acuerdo al IMP, cuenta con zonificación ZRE – Zona de Reglamentación Especial; iii) el predio se superpone con la S.I. 04846-2020, vinculada al Expediente n.º 130-2020/SBNSDAPE, sobre una Servidumbre D.L. 1192, el mismo que se declaró inadmisibles mediante la Resolución n.º 607-2020/SBN-DGPE-SDAPE; iv) se observó en la imagen satelital Google Earth de fecha 27/03/2021 que “el predio” se superpone en un área de aprox. 90 m² con una zona cercada con edificaciones en su interior, así como con otras edificaciones en un área de aprox. 18 m². El área restante se encuentra desocupada; v) revisado el plan de saneamiento y cotejado con la documentación técnica se advierte lo siguiente: a) discrepa de lo señalado en el informe de inspección técnica, respecto de los colindantes ESTE, SUR y OESTE, b) en la imagen Google Earth de fecha 27/03/2021, se puede observar que “el predio” se superpone con algunas edificaciones, lo que discrepa de la información del Plan de Saneamiento, que indica que no cuenta con ocupaciones, edificaciones ni posesión, c) no consigna información sobre si “el predio” es de dominio público (Aporte reglamentario o Equipamiento urbano) o de dominio privado, y; vi) revisada la documentación presentada por el administrado se advierte las siguientes observaciones: a) del informe de inspección técnica, las colindancias se encuentran incompletas, ya que no indican las partidas a las que corresponden las colindancias ESTE, SUR y OESTE, b) en la imagen Google Earth de fecha 27/03/2021, se puede observar que “el predio” se superpone con algunas edificaciones, c) la fecha que figura en el panel fotográfico es 13-07-2011 y, se pueden apreciar algunas edificaciones, no queda claro si éstas están contenidas dentro del área de “el predio”;**

12. Que, en virtud de las observaciones advertidas mediante Informe Preliminar n.º 03303-2021/SBN-DGPE-SDAPE, referidas en el décimo primer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio n.º 09178-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de noviembre de 2021 (fojas 32), notificado a “la administrada” el 23 de noviembre de 2021, mediante el cual se le otorga el plazo de diez (10) días hábiles para que se pronuncie respecto a las observaciones, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles. Cabe precisar que, el plazo antes descrito vencía el 07 de diciembre de 2021;

13. Que, dentro del plazo otorgado, mediante Solicitud de Ingreso n.º 31619-2021 del 07 de diciembre de 2021 (fojas 33), “la administrada” solicitó la ampliación de plazo para subsanar las observaciones, por lo que mediante Oficio n.º 09599-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de diciembre de 2021 (fojas 34), notificado a “la administrada” el 20 de diciembre de 2021, se le otorgó un plazo adicional de diez (10) días hábiles, por lo que, dicho plazo vencía el 3 de enero de 2022;

14. Que, dentro del plazo otorgado, mediante Solicitud de Ingreso n.º 32852-2021 del 23 de diciembre de 2021 (fojas 36 a 44 vuelta), “la administrada” presentó la Carta n.º 1926-2021-ESPS del 22 de diciembre del 2021, a través de la cual adjunta los siguientes documentos, a fin de subsanar las observaciones: i) Informe de Inspección Técnica (fojas 36); ii) Memoria Descriptiva (fojas 36 vuelta a 37 vuelta); iii) Plano perimétrico – ubicación (fojas 38); iv) fotografías de “el predio” (fojas 38 vuelta a 39 vuelta), y; v) Plan de Saneamiento Físico Legal (fojas 41 a 44 vuelta);

15. Que, en ese sentido, se emitió el Informe Preliminar n.º 03683-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2021 (fojas 50 a 53), según el cual, se concluyó, entre otros, lo siguiente: i) el administrado modificó el área solicitada de 507,82 m² a 751,78 m²; ii) se observó en la imagen satelital Google Earth de fecha 03/11/2021, que el predio se superpone con edificaciones en un área aprox. 18 m² en la zona sureste del predio, el área restante se encuentra desocupada; iii) respecto a las observaciones, se advierte que éstas fueron subsanadas, salvo la referida a la superposición de aprox. 18 m² con edificaciones en la zona sureste del predio solicitado, la cual no fue subsanada en la documentación presentada por “la administrada”;

16. Que, en virtud de la observación advertida mediante Informe Preliminar n.º 03683-2021/SBN-DGPE-SDAPE, referidas en el décimo quinto considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio n.º 01409-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de marzo de 2022 (fojas 66), notificado a “la administrada” el 14 de marzo de 2022, mediante el cual se le otorga el plazo de diez (10) días hábiles para que se pronuncie respecto a las observaciones, bajo apercibimiento de tener por no presentada su solicitud. Cabe precisar que, el plazo antes descrito vencía el 28 de marzo de 2022;

17. Que, dentro del plazo otorgado, mediante Solicitud de Ingreso n.º 08440-2022 del 21 de marzo de 2022 (fojas 67), “la administrada” solicitó la ampliación de plazo para subsanar las observaciones, por lo que mediante Oficio n.º 01850-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de marzo de 2022 (fojas 68), notificado a “la administrada” el 25 de marzo de 2022, se le otorgó un plazo adicional de diez (10) días hábiles, por lo que, dicho plazo vencía el 8 de abril de 2022;

18. Que, dentro del plazo otorgado, mediante Solicitud de Ingreso n.º 09455-2022 del 31 de marzo de 2022 (fojas 69 a 69 vuelta), “la administrada” presentó la Carta n.º 634-2022-ESPS del 31 de marzo de 2022, a través de la cual adjunta los siguientes documentos, a fin de subsanar las observaciones: i) Informe Técnico (fojas 70 a 71 vuelta); ii) Plano de lotización (fojas 72) y, ii) Título archivado n.º 144175 de fecha 25 de julio de 2003 que acredita la titularidad de “el predio” (fojas 72 vuelta a 84 vuelta);

19. Que, en ese sentido, se emitió el Informe Preliminar n.º 01022-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de abril de 2022 (fojas 85 a 86), según el cual se concluyó que las observaciones precisadas en el Oficio n.º 01409-2022/SBN-DGPE-SDAPE, en concordancia con el Informe Preliminar n.º 03683-2021/SBN-DGPE-SDAPE. fueron subsanadas;

20. 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”, por tal razón corresponde admitir a trámite la solicitud presentada;

De la calificación de fondo de la solicitud

21. 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;

21.1. De la revisión del plan de saneamiento físico legal presentado por “la administrada” (fojas 41 a 44 vuelta), así como del Informe Preliminar n.º 03303-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2021 (fojas 19 a 23), Informe Preliminar n.º 03683-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2021 (fojas 50 a 53) e Informe Preliminar n.º 01022-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de abril de 2022 (fojas 85 a 86) respectivamente, se tiene que “el predio” se superpone totalmente dentro de ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 11579273 del Registro de Predios de Lima y signado con CUS n.º 39057, 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.**

21.2. 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 la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley n.º 30025, se declaró de necesidad pública la adquisición, expropiación y transferencia de bienes inmuebles afectados por la ejecución de diversas obras de infraestructura, entre ellas el Proyecto: “106) Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 307, 319, 324 y 301 Nueva Rinconada”;

22. 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 29º 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 n.º 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 41º del mencionado Decreto Legislativo;

23. 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 la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley n.º 30025, puesto que el indicada disposición dispone de necesidad pública la adquisición, expropiación y transferencia de bienes inmuebles afectados por la ejecución de diversas obras de infraestructura, entre ellas el Proyecto: “106) Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 307, 319, 324 y 301 Nueva Rinconada”

24. 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;

25. 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 015-2020-VIVIENDA, la Directiva n.º 001-2021/SBN, el Decreto Legislativo n.º 1280 modificado por el Decreto Legislativo n.º 1357, las Resoluciones n.ºs. 092-2012/SBN-GG, 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0464-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de abril de 2022;

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 **751,78 m²** ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º 11579273 del Registro de Predios de Lima y signado con CUS n.º 39057, a fin de que lo destine para la ejecución del proyecto “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado en los sectores 311, 313, 330, 310, 312, 314, 307, 319, 324 y 301 Nueva Rinconada – distritos de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador – Etapa 2”.

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 D.L. n.º 1192”.

Artículo 3.- NOTIFICAR la presente resolución a la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, para los fines correspondientes.

Artículo 4.- DISPONER EL ARCHIVO DEFINITIVO del presente procedimiento administrativo, una vez que haya quedado firme la resolución.

Artículo 5.- 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

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal