

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1285-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 384-2024/SBNUFEPP, que contiene la solicitud presentada por la empresa de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, respecto del área de **119,97 m²**, ubicada en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de Educación, en la partida registral N.° 12270969 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N.° IX – Sede Lima, asignado con CUS N.° 197494 (en adelante “el predio”) y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley N.° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante, “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución N.° 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024, se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPP**, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo N.° 1192 y de la Ley N.° 30556.

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: ley N.° 30047, ley N.° 30230, decreto legislativo N.° 1358 y decreto legislativo N.° 1439.

3. Que, mediante Resolución N.º 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal delegó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario la competencia para aprobar actos de adquisición y administración de predios estatales, circunscrita a los procedimientos administrativo de primera inscripción de dominio y otorgamiento de otros derechos reales realizados, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N.º 1192 y la Ley N.º 30556.

4. Que, mediante Carta N.º 610-2024-ESPS, presentada el 28 de mayo de 2024 [S.I. N.º 14464-2024 (foja 2)], la empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson (en adelante, “SEDAPAL”), solicita la constitución de derecho de servidumbre de paso y tránsito a favor de su representada, respecto de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la línea rebose del reservorio Proyectado-03 (S-LR-RP-03), correspondiente al proyecto denominado: “*Mejoramiento y Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 361, 362, 363, 364, 365, 384, 385, 386, 387 y 388 distrito de Puente Piedra, provincia de Lima - departamento de Lima*” (en adelante, “el proyecto”); para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 5 al 7); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral N.º 2024-3277785 (fojas 8 al 11); **c)** Certificado Literal y copia informativa de la partida N.º 12270969 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 12 al 14); **d)** informe de inspección técnica y fotografías (fojas 42 y 43); y **e)** plano perimétrico-ubicación y memoria descriptiva de “el predio” (fojas 44 y 45).

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, modificado por el Decreto Legislativo N.º 1366 y Decreto Legislativo N.º 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo N.º 1192”), dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u **otorgados a través de otro derecho real**, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la “SBN”, en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

6. Que, el procedimiento de otorgamiento de **servidumbre** u otros derechos reales ha sido desarrollado en la Directiva N.º 001-2021/SBN, “*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, publicado el 26 de julio de 2021, y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-2021/SBN”)

7. Que, en el numeral 6.3.1 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, se establece que, el procedimiento de otorgamiento de **servidumbre** u otros derechos reales se inicia a mérito de las solicitudes presentadas *sobre predios o inmuebles estatales inscritos en el Registro de Predios*, así como, en aquellos casos de predios o inmuebles no inscritos, cuando no se ha requerido o determinado que previamente sean inscritos a favor del Estado.

8. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”, las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de **Declaración Jurada**; y, según el numeral 6.3.3 de la citada Directiva el procedimiento de otorgamiento de **servidumbre** u otros derechos reales se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la “SBN”, tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

9. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que este sea dinámico y simplificado, en la medida que la SBN, como representante del Estado, efectivice el otorgamiento de derechos reales sobre el predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

10. Que, mediante Oficio N.º 01924-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 24 de julio de 2024 (foja 46), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de Servidumbre a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP") en la partida registral N.º 12270969 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del "Decreto Legislativo N.º 1192, la cual fue inscrita en el asiento D00002 de la citada partida (foja 47).

11. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.3.4 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", mediante Oficio N.º 02638-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de fecha 5 de setiembre de 2024 (foja 57), notificado con fecha 6 de setiembre de 2024 (foja 57) se hace de conocimiento, como titular de "el predio", al Ministerio de Educación, que "SEDAPAL" ha solicitado la transferencia de "el predio", en el marco del "Decreto Legislativo N.º 1192", así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41º de la norma en mención.

12. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por "SEDAPAL", con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el numeral 5.4.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", emitió el Informe Preliminar N.º 00971-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 3 de setiembre del 2024 y anexos (fojas 48 al 56) mediante el cual concluyó, respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se ubica en el lote 13, de la manzana C3, de la Urbanización Santa Paula, en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de Educación, en la partida registral N.º 12270969 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima, destinado a uso de educación; **ii)** cuenta con zonificación Zona Residencial de Densidad Media (RDM), según el Instituto Metropolitano de Planificación IMP, Ordenanza N.º 1105-MML; **iii)** según el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante el "PSFL") y el Informe de Inspección Técnica, con fecha de inspección de 24 de abril de 2024, no cuenta con ocupaciones, edificaciones ni posesionarios, información que fue corroborada según las imágenes satelitales Google earth de fecha 23 de abril de 2023 y el panel fotográfico del 24 de abril de 2024; **iv)** no existen cargas o gravámenes; **v)** no se identificó proceso judiciales, ni solicitudes en trámite sobre su ámbito, asimismo no se visualiza superposición con predios formalizados, unidades catastrales, comunidades campesinas, nativas, poblaciones indígenas o comunidades nativas, monumentos arqueológicos prehispánicos, concesiones mineras, quebradas, ríos, fajas marginales, áreas naturales protegidas, zonas de amortiguamiento, vías ni derecho de vías; ecosistemas frágiles; **vi)** de la revisión de la base gráfica de OSINERGMIN no se advierte que "el predio" se superponga con línea de transmisión eléctrica, sin embargo en el "PSFL" se señala que presenta superposición parcial con tramo de baja tensión; **vii)** de la consulta con el Geoportal del CENEPRED no se visualiza superposición con zonas de riesgo no mitigable; empero, en el "PSFL" indica que "el predio" recae totalmente en escenario de riesgo por inundaciones y movimientos en masa ante lluvias asociadas al fenómeno El Niño; **viii)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes, debidamente firmados por verificador catastral autorizado. En ese sentido, se concluye que "SEDAPAL" cumple con los requisitos señalados en la "Directiva N.º 001-2021/SBN".

13. Que, se ha verificado que la ejecución de "el proyecto" ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 3.1 del artículo 3º del Decreto Legislativo N.º 1280, modificado con el Decreto Legislativo N.º 1357, el cual dispone 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"*.

14. Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para aprobar el otorgamiento de **servidumbre** u otros derechos reales, a título gratuito, de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio privado del Estado, para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, como la declarada en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”.

15. Que, por otra parte, respecto al plazo de la presente servidumbre, debe precisarse que el numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”, no especifica ni detalla el plazo o período por el cual puede ser otorgado este derecho real; por lo que, resulta pertinente aplicar lo previsto en las disposiciones del Código Civil vigente, teniendo por ello carácter perpetuo, conforme al artículo 1037² del Código Civil vigente.

16. Que, en atención a lo expuesto, corresponde aprobar la constitución del derecho de servidumbre de paso y tránsito a perpetuidad de “el predio”, a favor del “SEDAPAL”, para destinarlo al proyecto denominado: *“Mejoramiento y Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 361, 362, 363, 364, 365, 384, 385, 386, 387 y 388 distrito de Puente Piedra, provincia de Lima - departamento de Lima”*.

17. Que, para efecto de la inscripción, de ser el caso, corresponderá aplicar el numeral 4 del artículo 77° de “el Reglamento”.

18. Que, por otro lado, para los efectos registrales de la presente Resolución, se deberá tomar en cuenta que el otorgamiento de otros derechos reales sobre predios y/o inmuebles de propiedad del Estado en merito al “Decreto Legislativo N.° 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado en el numeral 41.3 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192” concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva N.° 009-2015-SUNARP/SN”.

19. Que, para los efectos de la calificación registral y en cumplimiento de lo previsto por el numeral 4.2.2 del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la “SUNARP” y la “SBN”, forman parte de la presente resolución y por tanto de la misma firma digital, la documentación técnica brindada por “SEDAPAL” y que sustenta la presente resolución, lo que podrá ser verificado a través de la dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAL” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el numeral 186.1 del artículo 186°³ de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.° 1192”, “TUO de la Ley N.° 27444”, Decreto Legislativo N.° 1280, “TUO de la Ley N.° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.° 001-2021/SBN”, Resolución N.° 0066-2022/SBN, Resolución N.° 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.° 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE, e Informe Técnico Legal N.° 1328-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de octubre de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO a perpetuidad a favor de la empresa de SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192, respecto del área de **119,97 m²**, ubicada en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de Educación, en la partida registral N.° 12270969 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N.° IX – Sede Lima, asignado con CUS N.° 197494, a fin de que sea destinado al proyecto denominado: *“Mejoramiento y Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 361, 362, 363, 364, 365, 384, 385, 386, 387 y 388 distrito de Puente Piedra, provincia de Lima - departamento de Lima”*, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

Artículo 2°.- La Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N.° IX – Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

² Artículo 1037.- Las servidumbres son perpetuas, salvo disposición legal o pacto contrario.

³ Artículo 186.- Extinción de la servidumbre

186.1 Son aplicables a la extinción de la servidumbre las causales establecidas en el Código Civil, así como las causales de extinción de la afectación en uso, en cuanto correspondan.

Artículo 3°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

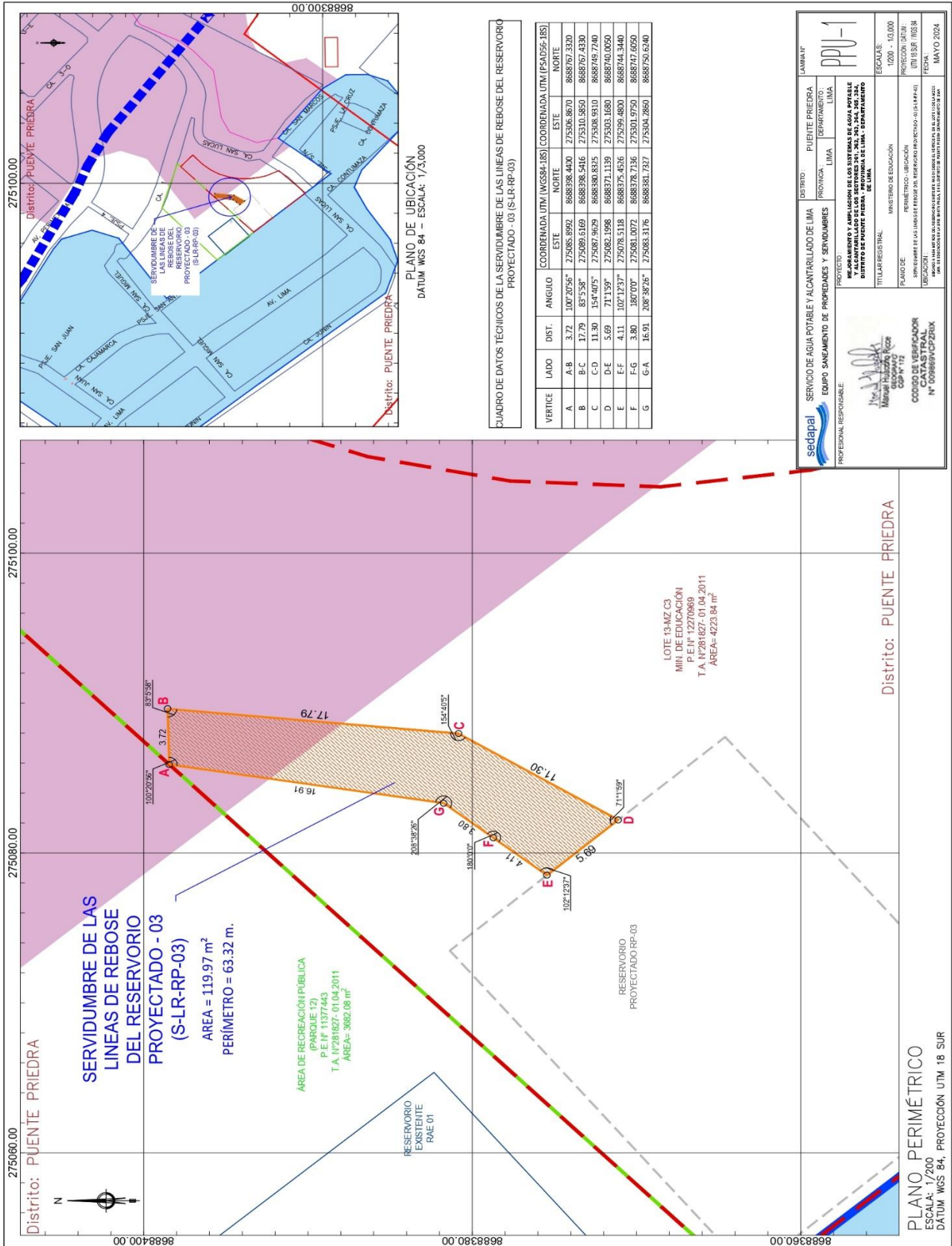
Regístrese, comuníquese y publíquese.
POI 18.1.2.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI



MEMORIA DESCRIPTIVA

SERVIDUMBRE DE LA LÍNEA REBOSE DEL RESERVORIO PROYECTADO-03 (S-LR-RP-03)

TITULAR REGISTRAL: MINISTERIO DE EDUCACIÓN

I.- UBICACIÓN

Distrito : Puente Piedra
 Provincia : Lima.
 Departamento : Lima.

II.- DESCRIPCIÓN

El plano perimétrico de la servidumbre de la línea Rebose del Reservorio Proyectado-03 (S-LR-RP-03), que corresponde la proyecto: "Mejoramiento y Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los SECTORES 361, 362, 363, 364, 365, 384, 385, 386, 387 y 388, Distrito de Puente Piedra, provincia de Lima - departamento Lima", se encuentra ubicado a 14.84 metros del reservorio existente RAE 01 desde el vértice P5, en el lote 13 de la Mz C3 (Min. de Educación) en la Urb. Santa Paula, en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima.

El predio tiene zonificación de Zona Residencial de Densidad Media - RDM, según plano aprobado por la Ordenanza N° 1105-MML.

III.- PLANO DE INDEPENDIZACIÓN REFERENCIAL: LINDEROS Y MEDIDAS DE LA SERVIDUMBRE DE LA LÍNEA REBOSE DEL RESERVORIO PROYECTADO-03 (S-LR-RP-03)

POR EL NORTE

Colindando con el lote 13 de la Mz C3 (Min. de Educación) inscrito en la P.E. N° 12270969, en línea recta de un (01) tramo de acuerdo al siguiente detalle:

DATUM PSAD 56

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
A	A-B	3.72	100°20'56"	275306.8670	8688767.3320

DATUM WGS 84

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
A	A-B	3.72	100°20'56"	275085.8992	8688398.4400

POR EL ESTE:

Colindando con el lote 13 de la Mz C3 (Min. de Educación) inscrito en la P.E. N° 12270969, en línea quebrada de un (01) tramo de acuerdo al siguiente detalle:


 Manuel Huaczo Risco
 GEOGRAFO
 CGP N° 172

CODIGO DE VERIFICADOS
 CATASTRAL
 N° 009869VCPZF

DATUM PSAD 56

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
B	B-C	17.79	83°5'58"	275310.5850	8688767.4330

DATUM WGS 84

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
B	B-C	17.79	83°5'58"	275089.6169	8688398.5416

POR EL SUR:

Colindando con el lote 13 de la Mz C3 (Min. De Educación) inscrito en la P.E. N° 12270969, en línea recta de dos (02) tramos de acuerdo al siguiente detalle:

DATUM PSAD 56

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
C	C-D	11.30	154°40'5"	275308.9310	8688749.7240
D	D-E	5.69	71°1'59"	275303.1680	8688740.0050

DATUM WGS 84

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
C	C-D	11.30	154°40'5"	275087.9629	8688380.8325
D	D-E	5.69	71°1'59"	275082.1998	8688371.1139

POR EL OESTE:

Colindando con el lote 13 de la Mz C3 (Min. De Educación) inscrito en la P.E. N° 12270969, en línea quebrada de tres (03) tramos de acuerdo al siguiente detalle:

DATUM PSAD 56

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
E	E-F	4.11	102°12'37"	275299.4800	8688744.3440
F	F-G	3.80	180°0'0"	275301.9750	8688747.6050
G	G-A	16.91	208°38'26"	275304.2860	8688750.6240

DATUM WGS 84

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
E	E-F	4.11	102°12'37"	275078.5118	8688375.4526
F	F-G	3.80	180°0'0"	275081.0072	8688378.7136
G	G-A	16.91	208°38'26"	275083.3176	8688381.7327

Cerrando de esta manera el polígono de la servidumbre de la línea Rebose del Reservorio Proyectado-03 (S-LR-RP-03).

PERÍMETRO: **63.32 m.**
 ÁREA: **119.97 m²**

Lima, abril 2024



Manuel Huaczo Rocco
 GEOGRAFO
 CGP N° 172
 CODIGO DE VERIFICADOR
 CATASTRAL
 N° 009869VCPZRIX