

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0028-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 27 de abril de 2023

VISTO:

El Expediente 054-2023/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación interpuesto por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA**, representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Ñiquen Torres, contra la Resolución 0154-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero de 2023, que declaró inadmisibile su solicitud de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192, aprobado con Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA (en adelante, "TUO del D. Leg. 1192"), respecto al predio de 31,17 m², ubicado en el jirón Enrique Meigg, urbanización de San Pablo, segunda etapa, al sur del lote 1, manzana L del Asentamiento Humano Cerro San Cosme, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, "la SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, el literal i) del artículo 42° del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorándum 01452-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de marzo de 2023, “la SDAPE” remitió el Expediente 054-2023/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación identificado como Carta 434-2023-ESPS, presentada el 23 de marzo de 2023 (S.I. 07226-2023, a folio 110) por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA** (en adelante, “el Administrado”), representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Ñiquen Torres y la Resolución 0154-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero de 2023, (en adelante, “la Resolución impugnada”, a folio 100), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”.

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado”

5. Que, mediante Carta 434-2023-ESPS presentada el 23 de marzo de 2023 (S.I. 07226-2023), “el Administrado” interpone recurso de apelación contra “la Resolución impugnada” y solicita que se declare fundado y procedente su solicitud de otorgamiento de servidumbre. No adjunta documentos.

6. Que, el escrito presentado por “el Administrado” contienen fundamentos de hecho y de derecho (numerales 1 al 8), de los cuales, narran los antecedentes al recurso de apelación y cuestiona la Resolución emitida por “la SDAPE”, indicando lo siguiente:

6.1. “El Administrado” señala que el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE no efectuó evaluación legal respecto a cuáles de las tres (3) observaciones fueron subsanadas (numeral 1 a 3).

6.2. Indica que la primera observación fue subsanada, por cuanto hubo un error material al consignar que la anotación de la demanda se encuentra en el Asiento 0006 de la partida 49037176, lo que fue corregido mediante el numeral 4 de la Carta 193-2023-ESPS, en donde se aclaró que dicho acto se encuentra en el Asiento 0003 (numeral 2).

- 6.3. Menciona que se subsanó la segunda observación, debido a que en el folio 14 del séptimo párrafo del numeral 4.1 y folio 17 del numeral 4.3 del Plan de Saneamiento sí mencionan que “el predio” se ubica sobre el área de vía del jirón Enrique Meigg, que constituye un bien de dominio público. En ese sentido, no lo considera una observación (numeral 2).
 - 6.4. Señala que la tercera observación sí fue subsanada, porque considera el área total como área inscrita, la cual no es posible determinar y por tanto, tampoco es posible calcular qué porcentaje es el área afectada de 31,17 m² respecto a dicha área inscrita, la cual no existe (numeral 3).
 - 6.5. Indica que no se le puede exigir la resolución y plano que aprueban la habilitación urbana y recepción de obras (numeral 4), conforme exige el numeral 5.7 de la Directiva 001-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo 1192”, aprobada con Resolución 060-2021/SBN del 23 de julio de 2021 (en adelante, “la Directiva”), porque no existen en el título archivado y no se puede establecer una comparación gráfica ya que no obra plano en su título archivado 2206 del 17 de septiembre de 1953”.
 - 6.6. Considera que si bien el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE dio por subsanada la observación que recayó sobre el informe de inspección técnica, al no existir publicidad del Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE, no tiene certeza que la calificación legal haya tenido diferente criterio.
7. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:
- 7.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.
 - 7.2. El artículo 220° del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

7.3. De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG”; y **b)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”; debe señalarse que “la Administrada” fue notificada con “la Resolución impugnada” el 1 de marzo de 2023 conforme se advierte del cargo de recepción de la Mesa de Partes Virtual de “el Administrado”, por lo cual, el plazo para impugnar se inició desde el 1 de marzo y culminó el 23 de marzo de 2023.

7.4. Debe concluirse que “el Administrado” presentó su recurso de apelación el 23 de marzo de 2023 (S.I. 07226-2023), dentro del plazo de quince (15) días hábiles para impugnar.

8. Que, por tanto, “el Administrado” cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la validez y eficacia de “la Resolución impugnada”.

Descripción de los hechos

9. Que, “la SDAPE” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por “el Administrado” mediante Carta 073-2023-ESPS presentada el 12 de enero de 2023 (S.I. 00818-2023, a folio 1), de otorgamiento de servidumbre de paso a perpetuidad, a favor de “el Administrado” respecto a “el predio”, en el marco del “TUO del D. Leg. 1192”.

10. Que, “la SDAPE” realizó el diagnóstico técnico de la solicitud con Informe Preliminar 00169-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de enero de 2023 (folio 82), que concluyó entre otros aspectos, lo siguiente: 1) “El predio” en consulta formaría parte un área de mayor extensión, inscrita en la Partida n° 49037176 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, cuyo titular registral es Sociedad agrícola San Pablo S.A., se trataría de área de *circulación de la Urb. San Pablo, esto se corrobora con la información del Certificado de Búsqueda catastral remitido*; 2) *de la Consulta del predio (en datum WGS84) en las imágenes GOOGLE EARTH de fecha 29/11/2022, el predio (en datum WGS84) se visualiza sobre terreno urbano, sobre vía pública que corresponde a berma de estacionamiento*; 3) *en el plan de Saneamiento Físico Legal, no se indica el porcentaje de área afectada del proyecto*; y 4) *en el Informe de Inspección Técnica se tiene las siguientes observaciones: a) la dirección consignada de “el predio” presenta discrepancia respecto a lo que se indica en el plan de saneamiento físico legal y documentación técnica; b) detalla construcciones y/o edificaciones existentes que discrepan con lo que se indica en el plan de saneamiento físico legal; y c) indica como poseionario a la Municipalidad Distrital de la Victoria, lo cual discrepa con lo indicado en el plan de saneamiento físico legal”.*

11. Que, mediante Oficio 0794-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 2 de febrero de 2023 (folio 88), mediante cargo de la Mesa de Partes Virtual de “el Administrado”, “la SDAPE” comunicó las observaciones advertidas en la solicitud de otorgamiento de servidumbre. Asimismo, señala que “el predio” al constituir un bien de dominio público puede ser otorgado en propiedad u otro derecho real; sin embargo, respecto las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, debe contar con la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras que presenta de conformidad a lo establecido en el numeral 5.7 de “la Directiva” concordante con el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo 1192”.

12. Con Carta 193-2023-ESPS presentada el 9 de febrero de 2023 (S.I. 03085-2023, a folio 90), “el Administrado” solicita que se tengan por enervadas las observaciones.

13. Que, “la SDAPE” realizó el diagnóstico técnico de la solicitud con Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de febrero de 2023 (folio 95), el cual concluyó entre otros aspectos, lo siguiente: “Asimismo, en el plan de saneamiento no indica **i)** el porcentaje del área afectada del proyecto, **ii)** que se trata de un área de vía - dominio público; y, **iii)** debe indicar el asiento D00003 de la partida n.º 49037176 respecto a la anotación de demanda. **Observación no subsanada, Amerita evaluación legal**”.

14. Que, luego de la evaluación realizada a la Carta 193-2023-ESPS, “la SDAPE” emitió el Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE y Anexo del 23 de febrero de 2023 (folio 97) y “la Resolución impugnada” el 24 de febrero del 2023, la cual constituye objeto de la presente evaluación.

Respecto a los argumentos de “el Administrado”

15. Argumento que obra en el numeral 6.1): “El Administrado” señala que el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE no efectuó evaluación legal respecto a cuáles de las tres (3) observaciones fueron subsanadas.

16. Que, respecto a este argumento, debe señalarse que las observaciones advertidas son de carácter técnico y no legal, por lo cual, el Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 97), en donde obra la evaluación tanto técnica como jurídica sólo se restringe en ese extremo, es decir, a la verificación de la subsistencia o superación de esas observaciones, en base a lo señalado en el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE.

17. Que, en ese sentido, revisado el Informe Preliminar 00169-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 82) que advirtió las observaciones técnicas y el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 95), que evaluó la información técnica presentada por “el Administrado” para determinar si cumplió con la subsanación correspondiente sobre áreas, medidas y porcentajes, se evidencia que ambos documentos guardan coherencia entre sí respecto a las observaciones técnicas advertidas. El cumplimiento de los requisitos se verificó en el Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE, por lo cual, debe desestimarse el primer argumento.

18. Argumento que obra en el numeral 6.2: “El Administrado” señala que la primera observación fue subsanada, por cuanto hubo un error material al consignar que la anotación de la demanda se encuentra en el Asiento 0006 de la partida 49037176, lo que fue corregido mediante el numeral 4 de la Carta 193-2023-ESPS, en donde se aclaró que dicho acto se encuentra en el Asiento D0003.

19. Que, el literal c) del numeral 5.4.3³ de “la Directiva” señala que en el Informe Técnico Legal, se debe indicar entre otros aspectos las cargas que afecten al predio, entre ellas las anotaciones preventivas.

20. Que, revisado el numeral 4 de la Carta 193-2023-ESPS (folio 90), se evidencia que “la Administrada” cumplió con subsanar la observación que se ubica en el subnumeral ii) del numeral 4 del Oficio 0794-2023/SBN-DGPE-SDAPE y que corresponde al numeral 3.3 del Informe Preliminar 00169-2023/SBN-DGPE-SDAPE. Sin embargo, el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 95) e Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE y Anexo (folio 97) señalaron que “el Administrado” había incumplido con subsanar dicha observación, lo cual es incorrecto, pero ésto se reprodujo en “la Resolución impugnada” que declaró la inadmisibilidad de la solicitud por falta de subsanación. En ese sentido, debe estimarse el segundo argumento de “el Administrado”.

21. Argumento que obra en el numeral 6.3: “El Administrado” señala que se subsanó la segunda observación, debido a que en el folio 14 del séptimo párrafo del numeral 4.1 y folio 17 del numeral 4.3 del Plan de Saneamiento sí mencionan que “el predio” se ubica sobre el área de vía del jirón Enrique Meigg, que constituye un bien de dominio público. En ese sentido, no lo considera una observación.

22. Que, el literal c) del numeral 5.4.3⁴ de “la Directiva” dispone que el Plan de Saneamiento físico y legal del predio o inmueble estatal materia de solicitud, se presenta

³ Directiva 001-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo 1192”, aprobada con Resolución 060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada en el diario oficial “El Peruano el 26 de julio de 2021.

(...)

c) Contener el **Informe Técnico Legal** que comprende como mínimo el diagnóstico técnico legal del predio o inmueble estatal solicitado, en el cual se precisa el área, ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, entre otros.

En dicho Informe Técnico Legal se identifica además las **cargas** que afectan al predio o inmueble estatal, tales como: procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derechos de superficie, gravámenes, actos de administración a favor de particulares, ocupaciones, superposiciones gráficas, duplicidades de partidas, reservas naturales, afectaciones en uso, entre otros. En este rubro se debe precisar la anotación preventiva u otro acto efectuado a nivel registral para asegurar la ejecución del proyecto, de ser el caso”.

⁴ “5.4.3 El Plan de Saneamiento físico y legal del predio o inmueble estatal materia de solicitud, el cual es presentado preferentemente conforme al modelo del Anexo N° 2.

Dicho Plan debe cumplir los requerimientos siguientes:

a) Ser visado por los profesionales (abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo) designados por el titular del proyecto.

b) Indicar el número de la partida registral del predio o inmueble estatal en caso de encontrarse inscrito, e identificar el área total solicitada, el área afectada de cada predio o inmueble estatal con el proyecto, y su relación con el área total del proyecto de obra de infraestructura.

c) Contener el **Informe Técnico Legal** que comprende como mínimo el diagnóstico técnico legal del predio o inmueble estatal solicitado, en el cual se precisa el área, ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, entre otros.

En dicho Informe Técnico Legal se identifica además las **cargas** que afectan al predio o inmueble estatal, tales como: procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derechos de superficie, gravámenes, actos de administración a

preferentemente conforme al modelo del Anexo 2, y que dicho Plan debe cumplir entre otros el requisito de contener el Informe Técnico Legal que comprende como mínimo el diagnóstico técnico legal del predio o inmueble estatal solicitado, en el cual se precisa el área, ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, entre otros, como se encuentra previsto en el numeral a.3) del Anexo 2⁵, que exige establecer si el predio es de dominio público (aporte reglamentario o equipamiento urbano) o dominio privado.

23. Que, en relación a este argumento, revisado el numeral 4 de la Carta 193-2023-ESPS (folio 90), se advierte que “el Administrado” cumplió con subsanar la observación identificada en el subnumeral iii) del numeral 4 del Oficio 0794-2023/SBN-DGPE-SDAPE y que corresponde al numeral 3.3 del Informe Preliminar 00169-2023/SBN-DGPE-SDAPE. No obstante, el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE señalaron que “el Administrado” había incumplido con subsanar dicha observación, lo cual no guarda coherencia con lo señalado en el numeral 4 de la Carta 193-2023-ESPS. Sin embargo, fue reproducido en el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE.

24. Que, además debe mencionarse que el séptimo párrafo del numeral 4.1 del Plan de Saneamiento Físico y Legal de la Cisterna CR-146 (Terreno F) detalla que “el predio” se encuentra en vía pública y que constituye un predio de dominio público, por lo cual, “el Administrado” cumplió con lo dispuesto en el literal c) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”. En ese sentido, debe estimarse el tercer argumento de “el Administrado”.

25. Argumento que obra en el numeral 6.4): “El Administrado” señala que la tercera observación sí fue subsanada, porque considera el área total como área inscrita, la cual no es posible determinar y, por tanto, tampoco es posible calcular qué porcentaje es el área afectada de 31,17 m² respecto a dicha área inscrita, la cual no existe.

26. Que, el literal b) del 5.4.3⁶ de “la Directiva”, dispone que se debe identificar el área total solicitada, el área afectada de cada predio con el proyecto y su relación con el área total del proyecto u obra de infraestructura.

favor de particulares, ocupaciones, superposiciones gráficas, duplicidades de partidas, reservas naturales, afectaciones en uso, entre otros. En este rubro se debe precisar la anotación preventiva u otro acto efectuado a nivel registral para asegurar la ejecución del proyecto, de ser el caso.

En el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud se ubique en zona ribereña al mar, el solicitante precisará y sustentará en el citado informe si se ubica o no en zona de dominio restringido, de acuerdo a la LAM aprobada por DICAPI o referencial, conforme al Anexo N° 2”.

⁵a.3) Según partida registral, establecer si el predio es de dominio público (Aporte reglamentario o Equipamiento Urbano) o de dominio privado”.

⁶5.4.3 El **Plan de Saneamiento físico y legal** del predio o inmueble estatal materia de solicitud, el cual es presentado preferentemente conforme al modelo del Anexo N° 2.

Dicho Plan debe cumplir los requerimientos siguientes:

a) Ser visado por los profesionales (abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo) designados por el titular del proyecto.

b) Indicar el número de la partida registral del predio o inmueble estatal en caso de encontrarse inscrito, e identificar el área total solicitada, el área afectada de cada predio o inmueble estatal con el proyecto, y su relación con el área total del proyecto de obra de infraestructura.

(...)”.

27. Que, en relación a este argumento, debe indicarse a “el Administrado”, que la exigencia de consignar el porcentaje del área afectada de 31,17 m² respecto a dicha área inscrita, proviene del literal b) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”.

28. Que, no obstante, el acápite vi) del literal d) del numeral 5.5.3 señala que el Informe Técnico Legal deberá contener el plano y memoria descriptiva del área remanente, salvo que dicha área no se pueda determinar.

29. Que, sin embargo, se advierte que Certificado de Búsqueda Catastral del 13 de julio de 2022 (folios 11 vuelta y 22), indicó que *“el predio graficado en el plano presentado por el usuario se ubica totalmente en ámbito donde se tiene identificado el predio inscrito en la partida 49037176. No pudiendo establecerse una comparación gráfica ya que no obra plano en su título archivado N° 2206 del 17.09.1953”*.

30. Que, como puede observarse, esa indicación que obra en el Certificado de Búsqueda Catastral aludido, señala que no es posible identificar la diferencia entre el área afectada en servidumbre y el área total inscrita debido a la inexistencia de plano en el título archivado.

31. Que, dicho documento no imposibilita que “el Administrado” presente esa información, debido a que “el predio” solicitado está relacionado con un proyecto de mayor extensión impulsado por “el Administrado”, conforme señaló en la Carta 073-2023-ESPS presentada el 12 de enero de 2023 (S.I. 00818-2023, a folio 1). Entonces, se advierte que la información requerida por “la SDAPE” está en identificar la diferencia que existe entre “el predio”, el área inscrita y el proyecto a ejecutar, datos que no formaron parte de la evaluación registral que obra en el mencionado Certificado y que no podrían haber sido incorporados en ese documento. En ese sentido, debe desestimarse el cuarto argumento de “el Administrado”.

32. Argumento que obra en el numeral 6.5): “El Administrado” indica que no se le puede exigir la resolución y plano que aprueban la habilitación urbana y recepción de obras conforme exige el numeral 5.7 de “la Directiva”, porque no existen en el título archivado y no se puede establecer una comparación gráfica ya que no obra plano en su título archivado 2206 del 17 de septiembre de 1953”.

33. Que, esta observación se encuentra plasmada en el numeral 3.3 del Informe Preliminar 00169-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 82) y Oficio 0794-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 88). No se evidencia que dicho extremo haya sido tomado en consideración en el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 95). Sin embargo, este aspecto fue evaluado en el numeral 9 del Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 97), así como en el numeral 12.5 de “la Resolución impugnada”.

34. Que, el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41⁷ del “TUO del D. Leg. 1192”, constituye requisito para la transferencia de predios que son aportes

⁷ Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192, aprobado con Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA, publicado el 26 de octubre de 2020.

Artículo 41.- Transferencia de inmuebles de propiedad del Estado u otorgamiento de otros derechos reales

reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas al Estado en procesos de habilitación urbana, que se presenten la resolución y plano que aprueban dicha habilitación.

35. Que, conforme a lo establecido en el numeral 5.7⁸ de “la Directiva”, que se puede transferir propiedad u otorgar otro derecho real sobre las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana o recepción de obras que presenta el solicitante. Por ello, “el Administrado” deberá evaluar el agotamiento de las acciones destinadas a la búsqueda de las Resoluciones aludidas en el Título Archivado 2206 del 19 de septiembre de 1953, respecto a la urbanización “San Pablo”.

36. Que, en ese sentido, “la SDAPE” no podría prescindir de exigir la resolución y plano que aprueban la habilitación urbana o en su defecto, de la resolución que acredite la recepción de las obras, debido a que ambas normas son obligatorias y no contemplan excepciones. Por tanto, debe desestimarse el quinto argumento de “el Administrado”.

37. Argumento que obra en el numeral 6.6): “El Administrado” considera que si bien el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE dio por subsanada la observación que recayó sobre el informe de inspección técnica, al no existir publicidad del Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE, no tiene certeza que la calificación legal haya tenido diferente criterio.

38. Que, este argumento constituye un cuestionamiento a la publicidad del procedimiento administrativo. Sin embargo, debe tenerse en consideración que el inciso 3 del artículo 66⁹ del “TUO de la LPAG” establece que los administrados tienen derecho al acceso del expediente en cualquier momento, en forma directa y sin limitación alguna.

41.1 Para la aplicación del presente Decreto Legislativo, 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 sector, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en un plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial.

La SBN puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, para cuyo efecto dispone su independización en la misma resolución de transferencia.

⁸ **“5.7 Áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana**

Se puede transferir al solicitante la propiedad u otorgar otro derecho real sobre las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras que presenta el solicitante, conforme a lo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

Para dicho efecto, la SDDI o la SDAPE, según corresponda, dispone la independización de la totalidad del aporte o equipamiento urbano a favor del solicitante o del Estado, en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real sobre el área requerida, respectivamente.

En el caso de vías, la SDDI o la SDAPE, según corresponda, dispone la independización del área requerida a favor del solicitante o del Estado, en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real, respectivamente”.

⁹ **Artículo 66.- Derechos de los administrados**

Son derechos de los administrados con respecto al procedimiento administrativo, los siguientes:

(...).

39. Que, en consecuencia, el hecho que “el Administrado” no haya podido visualizar el Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 97), no implica la nulidad por falta de motivación de “la Resolución impugnada”, por cuanto, podría haber solicitado su consulta en cualquier momento, en forma directa y sin limitación alguna, además con la solicitud de copias que deseara.

40. Que, en ese sentido, se concluye que debe declararse fundado en parte el recurso de apelación interpuesto porque no constituyen observaciones la primera y segunda observaciones contenidas en los subnumerales ii) y iii) del numeral 4 del Oficio 0794-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 88) y que corresponden al numeral 3.3 del Informe Preliminar 00169-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 82) y a los subnumerales ii) y iii) del literal d) del numeral 11 de “la Resolución impugnada”, por haber sido subsanadas en su oportunidad.

41. Que, no obstante, debe confirmarse “la Resolución impugnada” al no haberse subsanado las observaciones del subnumeral i) del literal d) y literal h) del numeral 11 de “la Resolución impugnada”; las cuales guardan relación con el subnumeral i) del numeral 4 del Oficio 0794-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 84) y que corresponden al numeral 3.3 del Informe Preliminar 00169-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 82), sin perjuicio que “el Administrado” pueda presentar nueva solicitud que contenga los requisitos exigidos por la normativa vigente, si así lo estima conveniente; dándose por agotada la vía administrativa.

42. Que, finalmente, respecto a la solicitud contenida en el numeral 8 del recurso de apelación, debe señalarse que los numerales 6.1.5, 6.2.4 y .6.3.5 de “la Directiva”, se refieren al plazo de diez (10) días hábiles que se concede a los administrados para subsanar las observaciones advertidas en la presentación de sus solicitudes, las cuales deben guardar coherencia con los requisitos exigidos por el numeral 5.4 de “la Directiva” y el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D. Leg. 1192”, por lo cual, la revisión de dichos numerales deberá efectuarse considerando que existe el plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud para emitir resolución, previsto en el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D. Leg. 1192”. Por tanto, si lo estimara conveniente “el Administrado”, podrá presentar una solicitud de modificación de dicha norma a la Dirección de Normas y Registro, para que evalúe su procedencia de acuerdo a su competencia.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- Declarar **FUNDADO EN PARTE** el recurso de apelación interpuesto por **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA**, representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Ñiquen

3. Acceder, en cualquier momento, de manera directa y sin limitación alguna a la información contenida en los expedientes de los procedimientos administrativos en que sean partes y a obtener copias de los documentos contenidos en el mismo sufragando el costo que suponga su pedido, salvo las excepciones expresamente previstas por ley.

Torres, contra la Resolución 0154-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero de 2023; por no constituir observaciones los subnumerales ii) y iii) del literal d) del numeral 11 de la mencionada Resolución, conforme a los argumentos expuestos.

ARTÍCULO 2.- CONFIRMAR la Resolución 0154-2023/SBN-DGPE-SDAPE, al no haberse subsanado las observaciones indicadas en el subnumeral i) del literal d) y el literal h) del numeral 11 de la Resolución 0154-2023/SBN-DGPE-SDAPE, de acuerdo a los fundamentos de la presente Resolución; sin perjuicio que el Administrado pueda presentar nueva solicitud que contenga los requisitos exigidos por la normativa vigente; dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 3.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

ARTÍCULO 4.- DISPONER que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por:

OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

INFORME N° 00175-2023/SBN-DGPE

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en Bienes Estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por SEDAPAL

REFERENCIA : a) Memorándum 01452-2023/SBN-DGPE-SDAPE
b) S.I. 07226-2023
c) Expediente 054-2023/SBNSDAPE

FECHA : San Isidro, 26 de abril de 2023

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "la SDAPE") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE"), trasladó el recurso de apelación presentado con escrito del 23 de marzo de 2023 (S.I. 07226-2023), por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA**, representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Ñiquen Torres, contra la Resolución 0154-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero de 2023, que declaró inadmisibles su solicitud de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192, aprobado con Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA (en adelante, "TUO del D. Leg. 1192"), respecto al predio de 31,17 m², ubicado en el jirón Enrique Meigg, urbanización de San Pablo, segunda etapa, al sur del lote 1, manzana L del Asentamiento Humano Cerro San Cosme, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio").

I. ANTECEDENTE:

Mediante Carta 434-2023-ESPS presentada el 23 de marzo de 2023 (S.I. 07226-2023), "el Administrado" interpone recurso de apelación contra "la Resolución impugnada" y solicita que se declare fundado y procedente su solicitud de otorgamiento de servidumbre. No adjunta documentos.

II. ANÁLISIS:

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada"

- 2.1. Mediante Carta 434-2023-ESPS presentada el 23 de marzo de 2023 (S.I. 07226-2023), "el Administrado" interpone recurso de apelación contra "la Resolución impugnada" y solicita que se declare fundado y procedente su solicitud de otorgamiento de servidumbre. No adjunta documentos.
- 2.2. El escrito presentado por "el Administrado" contienen fundamentos de hecho y de derecho (numerales 1 al 8), de los cuales, narran los antecedentes al recurso de apelación y cuestiona la Resolución emitida por "la SDAPE", indicando lo siguiente:

- 2.2.1. "El Administrado" señala que el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE no efectuó evaluación legal respecto a cuáles de las tres (3) observaciones fueron subsanadas (numeral 1 a 3).
 - 2.2.2. Indica que la primera observación fue subsanada, por cuanto hubo un error material al consignar que la anotación de la demanda se encuentra en el Asiento 0006 de la partida 49037176, lo que fue corregido mediante el numeral 4 de la Carta 193-2023-ESPS, en donde se aclaró que dicho acto se encuentra en el Asiento 0003 (numeral 2).
 - 2.2.3. Menciona que se subsanó la segunda observación, debido a que en el folio 14 del séptimo párrafo del numeral 4.1 y folio 17 del numeral 4.3 del Plan de Saneamiento sí mencionan que "el predio" se ubica sobre el área de vía del jirón Enrique Meigg, que constituye un bien de dominio público. En ese sentido, no lo considera una observación (numeral 2).
 - 2.2.4. Señala que la tercera observación sí fue subsanada, porque considera el área total como área inscrita, la cual no es posible determinar y por tanto, tampoco es posible calcular qué porcentaje es el área afectada de 31,17 m² respecto a dicha área inscrita, la cual no existe (numeral 3).
 - 2.2.5. Indica que no se le puede exigir la resolución y plano que aprueban la habilitación urbana y recepción de obras (numeral 4), conforme exige el numeral 5.7 de la Directiva 001-2021/SBN, denominada "Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo 1192", aprobada con Resolución 060-2021/SBN del 23 de julio de 2021 (en adelante, "la Directiva"), porque no existen en el título archivado y no se puede establecer una comparación gráfica ya que no obra plano en su título archivado 2206 del 17 de septiembre de 1953".
 - 2.2.6. Considera que si bien el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE dio por subsanada la observación que recayó sobre el informe de inspección técnica, al no existir publicidad del Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE, no tiene certeza que la calificación legal haya tenido diferente criterio.
- 2.3. En ese sentido, corresponde a "la DGPE" calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada" una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:
 - 2.3.1 El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, "TUO de la LPAG"), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.
 - 2.3.2 El artículo 220° del "TUO de la LPAG", establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo,

el numeral 218.2 del artículo 218° del citado "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

2.3.3 De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "TUO de la LPAG"; y **b)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada "la Resolución impugnada"; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG"; debe señalarse que "la Administrada" fue notificado con "la Resolución impugnada" el 1 de marzo de 2023 conforme se advierte del cargo de recepción de la Mesa de Partes Virtual de "el Administrado", por lo cual, el plazo para impugnar se inició desde el 1 de marzo y culminó el 23 de marzo de 2023.

2.3.4 Debe concluirse que "el Administrado" presentó su recurso de apelación el 23 de marzo de 2023 (S.I. 07226-2023), dentro del plazo de quince (15) días hábiles para impugnar.

2.4. Por tanto, "el Administrado" cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la validez y eficacia de "la Resolución impugnada".

Descripción de los hechos

2.5. "La SDAPE" tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por "el Administrado" mediante Carta 073-2023-ESPS presentada el 12 de enero de 2023 (S.I. 00818-2023, a folio 1), de otorgamiento de servidumbre de paso a perpetuidad, a favor de "el Administrado" respecto a "el predio", en el marco del "TUO del D. Leg. 1192".

2.6. "La SDAPE" realizó el diagnóstico técnico de la solicitud con Informe Preliminar 00169-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de enero de 2023 (folio 82), que concluyó entre otros aspectos, lo siguiente: 1) "El predio" en consulta formaría parte un área de mayor extensión, inscrita en la Partida n° 49037176 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, cuyo titular registral es Sociedad agrícola San Pablo S.A., se trataría de área de *circulación de la Urb. San Pablo, esto se corrobora con la información del Certificado de Búsqueda catastral remitido*; 2) *de la Consulta del predio (en datum WGS84) en las imágenes GOOGLE EARTH de fecha 29/11/2022, el predio (en datum WGS84) se visualiza sobre terreno urbano, sobre vía pública que corresponde a berma de estacionamiento*; 3) *en el plan de Saneamiento Físico Legal, no se indica el porcentaje de área afectada del proyecto*; y 4) *en el Informe de Inspección Técnica se tiene las siguientes observaciones: a) la dirección consignada de "el predio" presenta discrepancia respecto a lo que se indica en el plan de saneamiento físico legal y documentación técnica; b) detalla construcciones y/o edificaciones existentes que discrepan con lo que se indica en el plan de saneamiento físico legal; y c) indica como poseionario a la Municipalidad Distrital de la Victoria, lo cual discrepa con lo indicado en el plan de saneamiento físico legal*".

2.7. Mediante Oficio 0794-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 2 de febrero de 2023 (folio 88), mediante cargo de la Mesa de Partes Virtual de "el Administrado", "la SDAPE" comunicó las observaciones advertidas en la solicitud de otorgamiento de

servidumbre. Asimismo, señala que "el predio" al constituir un bien de dominio público puede ser otorgado en propiedad u otro derecho real; sin embargo, respecto las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, debe contar con la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras que presenta de conformidad a lo establecido en el numeral 5.7 de "la Directiva" concordante con el numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del Decreto Legislativo 1192".

- 2.8. Con Carta 193-2023-ESPS presentada el 9 de febrero de 2023 (S.I. 03085-2023, a folio 90), "el Administrado" solicita que se tengan por enervadas las observaciones.
- 2.9. "La SDAPE" realizó el diagnóstico técnico de la solicitud con Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de febrero de 2023 (folio 95), el cual concluyó entre otros aspectos, lo siguiente: *"Asimismo, en el plan de saneamiento no indica i) el porcentaje del área afectada del proyecto, ii) que se trata de un área de vía - dominio público; y, iii) debe indicar el asiento D00003 de la partida n.º 49037176 respecto a la anotación de demanda. **Observación no subsanada, Amerita evaluación legal**".*
- 2.10. Luego de la evaluación realizada a la Carta 193-2023-ESPS, "la SDAPE" emitió el Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE y Anexo del 23 de febrero de 2023 (folio 97) y "la Resolución impugnada" el 24 de febrero del 2023, la cual constituye objeto de la presente evaluación.

Respecto a los argumentos de "el Administrado"

- 2.11. Argumento que obra en el numeral 6.1): "El Administrado" señala que el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE no efectuó evaluación legal respecto a cuáles de las tres (3) observaciones fueron subsanadas.
- 2.12. Respecto a este argumento, debe señalarse que las observaciones advertidas son de carácter técnico y no legal, por lo cual, el Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 97), en donde obra la evaluación tanto técnica como jurídica sólo se restringe en ese extremo, es decir, a la verificación de la subsistencia o superación de esas observaciones, en base a lo señalado en el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE.
- 2.13. En ese sentido, revisado el Informe Preliminar 00169-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 82) que advirtió las observaciones técnicas y el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 95), que evaluó la información técnica presentada por "el Administrado" para determinar si cumplió con la subsanación correspondiente sobre áreas, medidas y porcentajes, se evidencia que ambos documentos guardan coherencia entre sí respecto a las observaciones técnicas advertidas. El cumplimiento de los requisitos se verificó en el Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE, por lo cual, debe desestimarse el primer argumento.
- 2.14. Argumento que obra en el numeral 6.2): "El Administrado" señala que la primera observación fue subsanada, por cuanto hubo un error material al consignar que la anotación de la demanda se encuentra en el Asiento 0006 de la partida 49037176, lo que fue corregido mediante el numeral 4 de la Carta 193-2023-ESPS, en donde se aclaró que dicho acto se encuentra en el Asiento D0003.

- 2.15. El literal c) del numeral 5.4.3¹ de "la Directiva" señala que en el Informe Técnico Legal, se debe indicar entre otros aspectos las cargas que afecten al predio, entre ellas las anotaciones preventivas.
- 2.16. Revisado el numeral 4 de la Carta 193-2023-ESPS (folio 90), se evidencia que "la Administrada" cumplió con subsanar la observación que se ubica en el subnumeral ii) del numeral 4 del Oficio 0794-2023/SBN-DGPE-SDAPE y que corresponde al numeral 3.3 del Informe Preliminar 00169-2023/SBN-DGPE-SDAPE. Sin embargo, el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 95) e Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE y Anexo (folio 97) señalaron que "el Administrado" había incumplido con subsanar dicha observación, lo cual es incorrecto, pero ésto se reprodujo en "la Resolución impugnada" que declaró la inadmisibilidad de la solicitud por falta de subsanación. En ese sentido, debe estimarse el segundo argumento de "el Administrado".
- 2.17. Argumento que obra en el numeral 6.3): "El Administrado" señala que se subsanó la segunda observación, debido a que en el folio 14 del séptimo párrafo del numeral 4.1 y folio 17 del numeral 4.3 del Plan de Saneamiento sí mencionan que "el predio" se ubica sobre el área de vía del jirón Enrique Meigg, que constituye un bien de dominio público. En ese sentido, no lo considera una observación.
- 2.18. El literal c) del numeral 5.4.3² de "la Directiva" dispone que el Plan de Saneamiento físico y legal del predio o inmueble estatal materia de solicitud, se presenta preferentemente conforme al modelo del Anexo 2, y que dicho Plan debe cumplir entre otros el requisito de contener el Informe Técnico Legal que comprende como mínimo el diagnóstico técnico legal del predio o inmueble estatal solicitado, en el cual se precisa el área, ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, entre otros, como se encuentra previsto en el numeral a.3) del Anexo 2³, que exige establecer si el predio es de dominio público (aporte reglamentario o equipamiento urbano) o dominio privado.

¹ Directiva 001-2021/SBN, denominada "Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo 1192", aprobada con Resolución 060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 26 de julio de 2021.

("...")

c) Contener el Informe Técnico Legal que comprende como mínimo el diagnóstico técnico legal del predio o inmueble estatal solicitado, en el cual se precisa el área, ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, entre otros.

En dicho Informe Técnico Legal se identifica además las cargas que afecten al predio o inmueble estatal, tales como: procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derechos de superficie, gravámenes, actos de administración a favor de particulares, ocupaciones, superposiciones gráficas, duplicidades de partidas, reservas naturales, afectaciones en uso, entre otros. En este rubro se debe precisar la anotación preventiva u otro acto efectuado a nivel registral para asegurar la ejecución del proyecto, de ser el caso".

² "5.4.3 El Plan de Saneamiento físico y legal del predio o inmueble estatal materia de solicitud, el cual es presentado preferentemente conforme al modelo del Anexo N° 2.

Dicho Plan debe cumplir los requerimientos siguientes:

a) Ser visado por los profesionales (abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo) designados por el titular del proyecto.

b) Indicar el número de la partida registral del predio o inmueble estatal en caso de encontrarse inscrito, e identificar el área total solicitada, el área afectada de cada predio o inmueble estatal con el proyecto, y su relación con el área total del proyecto de obra de infraestructura.

c) Contener el Informe Técnico Legal que comprende como mínimo el diagnóstico técnico legal del predio o inmueble estatal solicitado, en el cual se precisa el área, ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, entre otros.

En dicho Informe Técnico Legal se identifica además las cargas que afecten al predio o inmueble estatal, tales como: procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derechos de superficie, gravámenes, actos de administración a favor de particulares, ocupaciones, superposiciones gráficas, duplicidades de partidas, reservas naturales, afectaciones en uso, entre otros. En este rubro se debe precisar la anotación preventiva u otro acto efectuado a nivel registral para asegurar la ejecución del proyecto, de ser el caso.

En el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud se ubique en zona ribereña al mar, el solicitante precisará y sustentará en el citado informe si se ubica o no en zona de dominio restringido, de acuerdo a la LAM aprobada por DICAPI o referencial, conforme al Anexo N° 2".

³"a.3) Según partida registral, establecer si el predio es de dominio público (Aporte reglamentario o Equipamiento Urbano) o de dominio privado".

- 2.19. En relación a este argumento, revisado el numeral 4 de la Carta 193-2023-ESPS (folio 90), se advierte que "el Administrado" cumplió con subsanar la observación identificada en el subnumeral iii) del numeral 4 del Oficio 0794-2023/SBN-DGPE-SDAPE y que corresponde al numeral 3.3 del Informe Preliminar 00169-2023/SBN-DGPE-SDAPE. No obstante, el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE señalaron que "el Administrado" había incumplido con subsanar dicha observación, lo cual no guarda coherencia con lo señalado en el numeral 4 de la Carta 193-2023-ESPS. Sin embargo, fue reproducido en el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE.
- 2.20. Además, debe mencionarse que el séptimo párrafo del numeral 4.1 del Plan de Saneamiento Físico y Legal de la Cisterna CR-146 (Terreno F) detalla que "el predio" se encuentra en vía pública y que constituye un predio de dominio público, por lo cual, "el Administrado" cumplió con lo dispuesto en el literal c) del numeral 5.4.3 de "la Directiva". En ese sentido, debe estimarse el tercer argumento de "el Administrado".
- 2.21. Argumento que obra en el numeral 6.4): "El Administrado" señala que la tercera observación sí fue subsanada, porque considera el área total como área inscrita, la cual no es posible determinar y, por tanto, tampoco es posible calcular qué porcentaje es el área afectada de 31,17 m² respecto a dicha área inscrita, la cual no existe.
- 2.22. El literal b) del 5.4.3⁴ de "la Directiva", dispone que se debe identificar el área total solicitada, el área afectada de cada predio con el proyecto y su relación con el área total del proyecto u obra de infraestructura.
- 2.23. En relación a este argumento, debe indicarse a "el Administrado", que la exigencia de consignar el porcentaje del área afectada de 31,17 m² respecto a dicha área inscrita, proviene del literal b) del numeral 5.4.3 de "la Directiva".
- 2.24. No obstante, el acápite vi) del literal d) del numeral 5.5.3 señala que el Informe Técnico Legal deberá contener el plano y memoria descriptiva del área remanente, salvo que dicha área no se pueda determinar.
- 2.25. Sin embargo, se advierte que Certificado de Búsqueda Catastral del 13 de julio de 2022 (folios 11 vuelta y 22), indicó que *"el predio graficado en el plano presentado por el usuario se ubica totalmente en ámbito donde se tiene identificado el predio inscrito en la partida 49037176. No pudiendo establecerse una comparación gráfica ya que no obra plano en su título archivado N° 2206 del 17.09.1953"*.
- 2.26. Como puede observarse, esa indicación que obra en el Certificado de Búsqueda Catastral aludido, señala que no es posible identificar la diferencia entre el área afectada en servidumbre y el área total inscrita debido a la inexistencia de plano en el título archivado.

⁴5.4.3 El **Plan de Saneamiento físico y legal** del predio o inmueble estatal materia de solicitud, el cual es presentado preferentemente conforme al modelo del Anexo N° 2.

Dicho Plan debe cumplir los requerimientos siguientes:

a) Ser visado por los profesionales (abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo) designados por el titular del proyecto.

b) Indicar el número de la partida registral del predio o inmueble estatal en caso de encontrarse inscrito, e identificar el área total solicitada, el área afectada de cada predio o inmueble estatal con el proyecto, y su relación con el área total del proyecto de obra de infraestructura.

(...).

- 2.27. Dicho documento no imposibilita que "el Administrado" presente esa información, debido a que "el predio" solicitado está relacionado con un proyecto de mayor extensión impulsado por "el Administrado", conforme señaló en la Carta 073-2023-ESPS presentada el 12 de enero de 2023 (S.I. 00818-2023, a folio 1). Entonces, se advierte que la información requerida por "la SDAPE" está en identificar la diferencia que existe entre "el predio", el área inscrita y el proyecto a ejecutar, datos que no formaron parte de la evaluación registral que obra en el mencionado Certificado y que no podrían haber sido incorporados en ese documento. En ese sentido, debe desestimarse el cuarto argumento de "el Administrado".
- 2.28. Argumento que obra en el numeral 6.5): "El Administrado" indica que no se le puede exigir la resolución y plano que aprueban la habilitación urbana y recepción de obras conforme exige el numeral 5.7 de "la Directiva", porque no existen en el título archivado y no se puede establecer una comparación gráfica ya que no obra plano en su título archivado 2206 del 17 de septiembre de 1953".
- 2.29. Esta observación se encuentra plasmada en el numeral 3.3 del Informe Preliminar 00169-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 82) y Oficio 0794-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 88). No se evidencia que dicho extremo haya sido tomado en consideración en el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 95). Sin embargo, este aspecto fue evaluado en el numeral 9 del Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 97), así como en el numeral 12.5 de "la Resolución impugnada".
- 2.30. El segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41⁵ del "TUO del D. Leg. 1192", constituye requisito para la transferencia de predios que son aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas al Estado en procesos de habilitación urbana, que se presenten la resolución y plano que aprueban dicha habilitación.
- 2.31. Conforme a lo establecido en el numeral 5.7⁶ de "la Directiva", que se puede transferir propiedad u otorgar otro derecho real sobre las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana o recepción de obras que presenta el solicitante. Por ello, "el Administrado" deberá evaluar el agotamiento de las acciones destinadas a la búsqueda de las Resoluciones aludidas en el Título Archivado 2206 del 19 de septiembre de 1953, respecto a la urbanización "San Pablo".

⁵ Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192, aprobado con Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA, publicado el 26 de octubre de 2020.

Artículo 41.- Transferencia de inmuebles de propiedad del Estado u otorgamiento de otros derechos reales

41.1 Para la aplicación del presente Decreto Legislativo, 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 sector, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en un plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial.

La SBN puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, para cuyo efecto dispone su independización en la misma resolución de transferencia.

⁶ "5.7 Áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana"

Se puede transferir al solicitante la propiedad u otorgar otro derecho real sobre las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras que presenta el solicitante, conforme a lo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

Para dicho efecto, la SDDI o la SDAPE, según corresponda, dispone la independización de la totalidad del aporte o equipamiento urbano a favor del solicitante o del Estado, en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real sobre el área requerida, respectivamente.

En el caso de vías, la SDDI o la SDAPE, según corresponda, dispone la independización del área requerida a favor del solicitante o del Estado, en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real, respectivamente".

- 2.32. En ese sentido, "la SDAPE" no podría prescindir de exigir la resolución y plano que aprueban la habilitación urbana o en su defecto, de la resolución que acredite la recepción de las obras, debido a que ambas normas son obligatorias y no contemplan excepciones. Por tanto, debe desestimarse el quinto argumento de "el Administrado".
- 2.33. Argumento que obra en el numeral 6.6): "El Administrado" considera que si bien el Informe Preliminar 00392-2023/SBN-DGPE-SDAPE dio por subsanada la observación que recayó sobre el informe de inspección técnica, al no existir publicidad del Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE, no tiene certeza que la calificación legal haya tenido diferente criterio.
- 2.34. Este argumento constituye un cuestionamiento a la publicidad del procedimiento administrativo. Sin embargo, debe tenerse en consideración que el inciso 3 del artículo 66⁷ del "TUO de la LPAG" establece que los administrados tienen derecho al acceso del expediente en cualquier momento, en forma directa y sin limitación alguna.
- 2.35. En consecuencia, el hecho que "el Administrado" no haya podido visualizar el Informe Técnico Legal 0173-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 97), no implica la nulidad por falta de motivación de "la Resolución impugnada", por cuanto, podría haber solicitado su consulta en cualquier momento, en forma directa y sin limitación alguna, además con la solicitud de copias que deseara.
- 2.36. En ese sentido, se concluye que debe declararse fundado en parte el recurso de apelación interpuesto porque no constituyen observaciones la primera y segunda observaciones contenidas en los subnumerales ii) y iii) del numeral 4 del Oficio 0794-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 88) y que corresponden al numeral 3.3 del Informe Preliminar 00169-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 82) y a los subnumerales ii) y iii) del literal d) del numeral 11 de "la Resolución impugnada", por haber sido subsanadas en su oportunidad.
- 2.37. No obstante, debe confirmarse "la Resolución impugnada" al no haberse subsanado las observaciones del subnumeral i) del literal d) y literal h) del numeral 11 de "la Resolución impugnada"; las cuales guardan relación con el subnumeral i) del numeral 4 del Oficio 0794-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 84) y que corresponden al numeral 3.3 del Informe Preliminar 00169-2023/SBN-DGPE-SDAPE (folio 82), sin perjuicio que "el Administrado" pueda presentar nueva solicitud que contenga los requisitos exigidos por la normativa vigente, si así lo estima conveniente; dándose por agotada la vía administrativa.
- 2.38. Finalmente, respecto a la solicitud contenida en el numeral 8 del recurso de apelación, debe señalarse que los numerales 6.1.5, 6.2.4 y .6.3.5 de "la Directiva", se refieren al plazo de diez (10) días hábiles que se concede a los administrados para subsanar las observaciones advertidas en la presentación de sus solicitudes, las cuales deben guardar coherencia con los requisitos exigidos por el numeral 5.4 de "la Directiva" y el numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del D. Leg. 1192", por lo cual, la revisión de dichos numerales deberá efectuarse considerando que existe el plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la

⁷**Artículo 66.- Derechos de los administrados**

Son derechos de los administrados con respecto al procedimiento administrativo, los siguientes:

(...).

3. Acceder, en cualquier momento, de manera directa y sin limitación alguna a la información contenida en los expedientes de los procedimientos administrativos en que sean partes y a obtener copias de los documentos contenidos en el mismo sufragando el costo que suponga su pedido, salvo las excepciones expresamente previstas por ley".

fecha de presentación de la solicitud para emitir resolución, previsto en el numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del D. Leg. 1192". Por tanto, si lo estimara conveniente "el Administrado", podrá presentar una solicitud de modificación de dicha norma a la Dirección de Normas y Registro, para que evalúe su procedencia de acuerdo a su competencia.

III. CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **FUNDADO EN PARTE** el recurso de apelación interpuesto por **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA**, representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Ñiquen Torres, contra la Resolución 0154-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero de 2023; por no constituir observaciones los subnumerales ii) y iii) del literal d) del numeral 11 de la mencionada Resolución, conforme a los argumentos expuestos.
- 3.2. **CONFIRMAR** la Resolución 0154-2023/SBN-DGPE-SDAPE, al no haberse subsanado las observaciones indicadas en el subnumeral i) del literal d) y el literal h) del numeral 11 de la Resolución 0154-2023/SBN-DGPE-SDAPE, de acuerdo a los fundamentos expuestos en el presente Informe; sin perjuicio que el Administrado pueda presentar nueva solicitud que contenga los requisitos exigidos por la normativa vigente; dándose por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIONES:

- 4.1. **NOTIFICAR** la Resolución conforme a Ley.
- 4.2. **DISPONER** que la Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Atentamente,

Especialista en Bienes Estatales III

Visto el presente Informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I. 15.2.2