

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0052-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 1366-2022/SBNSDAPE, en el que se sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO**, en el marco del **TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO n.° 1192**, solicitado por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL** respecto de un área de **205,39 m²**, correspondiente al **Camino de Acceso Vehicular (RAP-01)**, que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la Partida Registral n.° P02246570 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.° IX – Sede Lima y anotado con Registro SINABIP con CUS n.° 130619 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.° 0066-2022/SBN del 22 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) 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, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

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

Del procedimiento de Constitución del Derecho de Servidumbre

3. Que, mediante Carta n.º 1778-2022-ESPS, presentado el 22 de noviembre de 2022 (Solicitud de Ingreso n.º 31493-2022) el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres (e) Carolina Ñiquen Torres (en adelante “el administrado”), solicitó la **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO** respecto de “el predio”, para la ejecución del proyecto denominado **“Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado en los A.H. Cerro El Agustino, Frente 1 - Distrito El Agustino”**, en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192, 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)** formato de solicitud (anexo n.º 1); **b)** plan de saneamiento físico legal (anexo n.º 02); **c)** Partida Registral n.º P02246570; **d)** informe de inspección técnica (anexo n.º 3); **e)** registro fotográfico; **f)** plano diagnóstico; **g)** plano perimétrico; **h)** plano de ubicación; **i)** memoria descriptiva; y, **j)** credencial de verificador catastral;

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

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

6. 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;

7. Que, siendo esto así, el procedimiento de aprobación de constitución de otros derechos reales que no involucren el desplazamiento patrimonial del predio estatal, se efectúa a título gratuito y sobre la base de la información brindada por el solicitante, tanto en la documentación presentada como la consignada en el plan de saneamiento físico y legal, **adquiere calidad de declaración jurada**, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte del solicitante ni la SBN, tales como inspección técnica del predio, obtención de Certificados de Parámetros Urbanísticos, entre otros;

8. Que, como parte del presente procedimiento de servidumbre se encuentran las etapas siguientes: **i)** calificación formal de la solicitud y **ii)** calificación sustantiva de la solicitud, conforme se desarrolla continuación;

De la calificación formal de la solicitud

9. Que, de conformidad con el numeral 41.1 del artículo 41° del "TUO del D.L. n.°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 "**Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado en los A.H. Cerro El Agustino, Frente 1 - Distrito El Agustino**";

10. Que, de acuerdo con la finalidad de continuar el presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la calificación técnico y legal de la documentación presentada por "el administrado" con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente; emitiéndose los Informes Preliminares nros.° 03205 y 03262-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2022 y 02 de diciembre de 2022 respectivamente, concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** recae totalmente sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la Partida Registral n.° P02246570 del Registro de Predios de Lima (Registro SINABIP con CUS n.° 130619); **ii)** no recae sobre procesos judiciales y/o solicitudes en trámite solicitadas a la SBN; **iii)** se encuentra libre de ocupación según lo constatado en la Plataforma Google Earth; **iv)** en las plataformas virtuales y bases graficas, como: GEOLLAQTA, SICAR, DICAPI, SIGDA, GEOCATMIN, entre otros no se encontraron incidencias; **v)** en el plan de saneamiento físico legal y en los documentos técnicos presentados, no es precisa la descripción de la ubicación de "el predio"; **vi)** del registro fotográfico remitido (**Camino de Acceso Vehicular (RAP-01)**), se observa que no se consignó la fecha de las fotografías; **vii)** no presentó el título archivado del predio con partida registral n.° P02246570 del Registro de Predios de Lima; y, **viii)** no presentó certificado de búsqueda catastral de "el predio" materia de evaluación;

11. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.° 10058-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de diciembre de 2022 (en adelante "el Oficio"), debidamente notificado a través de Plataforma PIDE el 07 de diciembre de 2022, se solicitó a "el administrado" que subsane las observaciones que a continuación se detalla:

- 11.1. En el plan de saneamiento físico legal y en los documentos técnicos presentados, no es precisa la descripción de la ubicación de "el predio";
- 11.2. Del Registro Fotográfico remitido (Camino de Acceso Vehicular (RAP-01)), se observa que no se consignó la fecha de las fotografías; no pudiéndose determinar la antigüedad de las mismas;
- 11.3. No presentó el Título Archivado del Predio con Partida n.° P02246570 del Registro de Predios de Lima, de conformidad al literal d) del subnumeral 5.4.3 de "la Directiva";
- 11.4. No presentó Certificado de Búsqueda Catastral de "el predio" materia de evaluación, de conformidad al literal d) del subnumeral 5.4.3 de la "Directiva";

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de recibido la presente, a fin de que cumpla con subsanar las observaciones anteriormente indicadas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, conforme a lo establecido en el numeral 6.3.5 de "la Directiva"; siendo el plazo máximo para atender "el Oficio" el 23 de diciembre del 2022;

12. Que, mediante Carta n.° 1943-2022-ESPS, presentado el 23 de diciembre de 2022 (Solicitud de Ingreso n.° 34706-2022) "el administrado" pretende subsanar las observaciones señaladas en el considerando precedente; para cuyo efecto remitió la información que a continuación se detalla:

- 12.1. Respecto a la **observación del sub numeral 11.1 del onceavo considerando** de la

presente resolución, se debe indicar que “el administrado” aclara que “el predio” se ubica en lo alto de cerro eriazo, en donde no existe viviendas o lotización urbana colindante al área de estudio, sin embargo, a fin de aclarar la ubicación podemos señalar que se accede al área de estudio desde la Av. Sánchez Carrión del Pueblo Joven El Agustino, continuando por una Calle sin nombre hasta llegar al área materia de estudio; **en consecuencia; se cumple con subsanar la observación formulada;**

12.2. Respecto a la **observación del sub numeral 11.2 del onceavo considerando** de la presente resolución, se debe indicar que “el administrado” aclara que en el Plan de Saneamiento en el acápite c) del numeral 5.1. se mencionó que el panel fotográfico tiene una antigüedad no mayor a un año, cumpliendo de este modo con lo dispuesto en el ítem vii), letra d), del numeral 5.4.3 de la Directiva N° 001-2021/SBN, sin que se exija en dicho ítem que las vistas fotográficas tomadas deban tener registro de fechero, toda vez que de conformidad al numeral 5.6. de la referida Directiva, la información y documentación brindado y determinado en el plan de saneamiento físico y legal tiene la calidad de Declaración Jurada; **en consecuencia; se cumple con subsanar la observación formulada;**

12.3. Respecto a la **observación del sub numeral 11.3 del onceavo considerando** de la presente resolución, se debe indicar que “el administrado” señala que “el predio” materia de saneamiento se encuentra dentro del área inscrita en la Partida n.º P02246570. De la revisión de dicha partida, se advierte que el área remanente de la misma se encuentra inscrito en el Asiento 03, la cual se inscribió en virtud de la Resolución N° 520-2019/SBNDGPE- SDDI de fecha 14.06.2019, expedido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de conformidad al Título Archivado n.º 2010582 del 26.08.2019, es por ello que, al amparo de lo dispuesto en el numeral 48.1.1 del artículo 48 del TUO de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, no se adjuntó el título antes mencionado, toda vez que los planos y memoria descriptiva obrantes en dicho título han sido aprobados por la SBN con la resolución señalada precedentemente, los mismos que posee dicha entidad, como producto del ejercicio de sus funciones públicas conferidas por la Ley y en virtud del trámite de saneamiento realizado anteriormente por SEDAPAL; **en consecuencia; se cumple con subsanar la observación formulada;**

12.4. Respecto a la **observación del sub numeral 11.4 del onceavo considerando** de la presente resolución, se debe indicar que “el administrado” no ha cumplido con presentar el Certificado de Búsqueda Catastral de "el predio" materia de evaluación, de conformidad al literal d) del subnumeral 5.4.3 de la "Directiva"; señalando que esta Subdirección no ha tenido en consideración lo manifestado en el sexto, séptimo y tres viñetas del numeral 4.1 del plan de saneamiento, mediante el cual “el administrado” explica los fundamentos legales por los que no están obligados a presentar dicho certificado;

Sin embargo, cabe señalar que la base legal sobre la que se elabora la “Directiva 001-2021/SBN” tiene entre otros al Decreto Supremo 011-2013-VIVIENDA, Decreto Supremo que reglamenta los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones, señala en su artículo 3º que el informe técnico legal del predio estatal deberá contener como mínimo la ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, entre otros, sustentado con las partidas registrales, títulos archivados, **certificados de búsqueda catastral**, entre otros;

En ese sentido, **el certificado de búsqueda catastral constituye un requisito consustancial del informe técnico y por tanto del plan de saneamiento físico y legal;** si bien es cierto, que la “Directiva 001-2021/SBN” establece dos situaciones específicas para exigir el certificado de búsqueda catastral, no es menos cierto que el artículo 51º de la Constitución, consagra el principio de jerarquía normativa y

supremacía normativa de la Constitución, que dispone que la Constitución prevalece sobre toda norma legal y la ley sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente, en ese sentido se privilegia lo establecido por la norma de mayor jerarquía; **en consecuencia; no se ha cumplido con subsanar la observación formulada;**

Además, es menester señalar que dicho argumento ha sido ratificado por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE mediante la Resolución n.º 0155-2022/SBN-DGPE del 29 de diciembre del 2022.

13. Que, en el caso en concreto, “el administrado” no subsanó todas las observaciones advertidas en el Oficio n.º 10058-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de diciembre de 2022; en consecuencia, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en el citado oficio, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles las solicitudes presentadas y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que “el administrado” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, el Reglamento 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, la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0063-2023/SBNDGPE-SDAPE del 20 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRANSITO**, en el marco del **TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO n.º 1192**, presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, por las razones expuestas en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez que haya quedado firme la presente resolución.

TERCERO: **NOTIFICAR** la presente resolución al **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**.

CUARTO: **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. -

CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales