



RESOLUCIÓN N° 0363-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 066-2023/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.º 1192** solicitado por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL** respecto del predio de **25.21 m²**, ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, (en adelante “el predio”);

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable de normar y supervisar los actos que realizan las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, administración, disposición y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley n.º 29151”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA;

2. Que, de conformidad con el 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba 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.º 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;

Del procedimiento de servidumbre

3. Que, mediante Carta n.º 082-2023-ESPS, presentado el 13 de enero de 2023 (S.I. n.º 00932-2023), la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL** representado por Carolina Ñiquen Torres Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres(e) (en adelante “el administrado”), solicitó la **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO** en el marco del **TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192** (en adelante “TUO del D.L. n.º 1192”), respecto de “el predio”, para el proyecto

denominado: “**Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 219, 366, 367, 389, 390, 391, 392 y 393 - Piedras Gordas, en los distritos de Puente Piedra y Ancón de la provincia de Lima y departamento de Lima**”, Para lo cual adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal; **b)** plano perimétrico-ubicación; **c)** memoria descriptiva, **d)** copia de la partida n.º 07059328; y, **e)** informe de inspección técnica;

4. Que, asimismo “el administrado” 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 41º del “TUO del D.L. n.º 1192” quien tiene competencia para iniciar el procedimiento de servidumbre, es el sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, por lo que se procedió a revisar la solicitud materia de estudio a fin de determinar si se cumple con lo dispuesto en el numeral antes citado, advirtiéndose que quien peticiona la servidumbre es **SEDAPAL**, quien es el titular del Proyecto denominado: “**Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 219, 366, 367, 389, 390, 391, 392 y 393 – Piedras Gordas, en los distritos de Puente Piedra y Ancón de la provincia de Lima y departamento de Lima**”, de igual manera la solicitud submateria contiene los requisitos señalados en el numeral 5.4 de “la Directiva”;

10. Que, la solicitud y anexos presentados fueron calificados en su **aspecto técnico** a través del Informe Preliminar n.º 00209-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de enero de 2023;

11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, mediante Oficio n.º 01267-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de febrero de 2023 (en adelante “el Oficio”), debidamente notificado a “el administrado” a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad (PIDE) el 17 de febrero de 2023, se comunicó la evaluación realizada, y se solicitó se pronuncie respecto a las observaciones advertidas, para

lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, conforme lo establecido en el numeral 6.3.5 de “la Directiva”, a fin de que cumpla con presentar la documentación requerida, bajo apercibimiento de tener por no presentada su solicitud:

- a) Según las bases graficas con la que cuenta esta Superintendencia “el predio” se encuentra sobre el ámbito de mayor extensión inscrito en las Partidas n^{ros.} 07059328 y 49042955 cuya titularidad le corresponde a la Asociación de Pequeño Agricultores del Zapallal y Compañía agrícola de Lima Ltda. respectivamente, con una aparente duplicidad registral. Cuenta con Registro CUS provisional n.º 172008 no se encuentra inscrito.
- b) El predio se encuentra dentro de Área Urbana y según el plano de Zonificación aprobado por Ordenanza 1105-MML se encuentra sobre área de circulación.
- c) Revisada la Plataforma Virtual Google Earth del 03.11.2021 se visualiza que “el predio” recae en área de circulación.

Revisado el Plan de saneamiento y cotejado con la documentación técnica se advierte lo siguiente:

- d) En el punto IV.1.1 ítem b) del Plan de Saneamiento indica: mediante Certificado de Búsqueda Catastral (CBC) se indicó que el área total correspondiente al área afectada para el acceso 3 de la Cisterna proyectada-01 (CP-.1 Acceso) cuenta con antecedentes registrales, recae sobre el ámbito inscrito en el Tomo 1237 fojas 455 (Partida 07059328) en área de vía (título Archivado n.º 1673 del 19.08.1963) y asimismo, dentro del ámbito mayor inscrito en la partida n.º 49042955 (Título Archivado n.º 73420 del 19.04.2000; sin embargo, esta última no se considera como afectada en dicho Plan. Asimismo, en el punto IV.1.2 ítem b) se realizó un análisis de lo indicado en el CBC, pero no concluye sobre la existencia o no de duplicidad registral lo cual deberá consignar.
- e) En el punto IV.1.2 ítem d) del Plan de Saneamiento indica que, en la Partida n.º 49042955, se encuentran anotados cargas y gravámenes, encontrando observaciones en los siguientes puntos: i) Entre los Asientos D00055 y D00057, consigna el Asiento D000062, siendo el correcto el Asiento D000056; y ii) Entre los Asientos D00058 y D00059, consigna el Asiento D00000, siendo el Correcto el D00002, el mismo que luego es Aclarado con D0000 que corresponde a una rectificación de oficio, aclarando que el asiento corresponde al D00059.
- f) No presentó panel fotográfico de “el predio” con una antigüedad no mayor a un (1) año.
- g) No presentó partida registral y/o título archivado de la partida registral n.º 49042955.
- h) El profesional que suscribe el Plano perimétrico y Memoria descriptiva se encuentra registrado en el índice de verificadores, no obstante, en dichos documentos no consigna su número de verificador; asimismo, se verifica que el formato de los documentos técnicos no es para independización.
- i) No cumplió con presentar el Certificado de Búsqueda Catastral otorgado por la SUNARP el mismo que debe ser expedido por el área solicitada con una antigüedad no mayor a seis (6) meses, de conformidad con el literal d) del subnumeral 5.4.3. de “la Directiva”.

Por otro lado, debe tener en consideración 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 D.L. n.º1192”.**

12. Que, encontrándose dentro del plazo otorgado, “el administrado” mediante Carta n.º 310-2023-ESPS, presentado el 1 de marzo de 2023 (S.I. n.º 05173-2023), solicitó ampliación de plazo para subsanar las observaciones a “el Oficio”; en consecuencia, mediante el Oficio n.º 01741-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de marzo de 2023, notificado a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad (PIDE) el 7 de marzo de 2023, esta Superintendencia concedió la ampliación de plazo requerida, otorgándole el plazo de

diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente hábil de notificado el presente, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.1.5) del artículo 6° de “la Directiva”, a fin de que su representada cumpla con subsanar las observaciones advertidas y poder continuar de ser el caso, con el procedimiento de servidumbre. Por lo que, de no contar con lo solicitado dentro del nuevo plazo otorgado se procederá a declarar inadmisibles sus solicitudes;

13. Que, “el administrado” dentro del plazo, presentó la Carta n.° 403-2023-ESPS (S.I. n.° 06713-2023, 06716-2023 y 06720-2023) recepcionada el 17 de marzo de 2023 por esta Superintendencia, cuyo contenido según señala es subsanar las observaciones consignadas en el párrafo precedente, adjuntando los anexos siguientes: **i)** plan de saneamiento físico-legal; **ii)** planos perimétricos y memorias descriptivas de febrero de 2023, **iii)** partida registral n.° 07059328, **iv)** Certificado de Búsqueda Catastral del 26 de abril de 2022, **v)** título archivado n.° 1673 (PE 07059328) y n.° 73420 (PE 49042955). Asimismo, argumentó lo siguiente:

- 13.1 Respecto a lo indicado en los ítems a), b) y c) del considerando décimo primero, son meramente informativos.
- 13.2 Respecto a lo indicado en el ítem d) del considerando décimo primero, señala que, en el certificado de búsqueda catastral, se concluye que si existe duplicidad registral de las partidas registrales 07059328 y 49042955 lo cual fue precisado en el plan de saneamiento que se adjunta al presente documento.
- 13.3 Respecto a lo indicado en el ítem e) del considerando décimo primero, aclaro los errores advertidos respecto a la identificación de los asientos donde constan anotadas las cargas y gravámenes de “el predio” en la partida registral n.° 49042955.
- 13.4 Respecto a la observación del ítem f) y g) del considerando décimo primero; señaló que, cumplió con adjuntar el panel fotográfico respectivo y título archivado n.° 73420 de la partida registral 49042955.
- 13.5 Respecto a la observación del ítem h) del considerando décimo primero; señaló que, el profesional que suscribe el plano perimétrico y memoria descriptiva se encuentra registrado en el índice de verificadores y que dicha documentación técnica es para el requerimiento del derecho de servidumbre, no siendo independización y transferencia.
- 13.6 Respecto a la observación del ítem i) del considerando décimo primero; señaló que, ha solicitado un nuevo Certificado de Búsqueda Catastral para que cuente con la antigüedad indicada en “la Directiva”, **no cumpliendo con su presentación.**

Asimismo, “el administrado” no cumplió con la presentación de la resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras 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 D.L. n.°1192” puesto que “el predio” recae en vías en procesos de habilitación urbana.

14. Que, mediante Informe Preliminar n.° 00843-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 11 de abril 2023, se procedió a evaluar la documentación presentada, a fin de verificar si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” respecto a los literales d), e), f), g), h), i); sin embargo, no cumplió con presentar el Certificado de Búsqueda Catastral con una antigüedad no mayor a seis (6) meses, de conformidad con el literal d) del subnumeral 5.4.3. de “la Directiva”. Asimismo, no presentó la resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras de “el predio” submateria, conforme lo establecido en el numeral 5.7 de “la Directiva” concordante con el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D.L. n.°1192”;

15. Que, en el caso en concreto, “el administrado” no cumplió con subsanar la totalidad de las observaciones advertidas, asimismo no remitió la documentación concreta que apruebe la habilitación urbana y/o recepción de obras de conformidad con el numeral 5.7 de “la Directiva” concordante con el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D.L. n.°1192” dentro del plazo otorgado; por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el 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 Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, el “TUO del D.L. n.º 1192”, “la Directiva”, la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0415-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de abril de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO** en el marco del **TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192** presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, por las razones expuestas en la presente resolución.

Artículo 2: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente resolución.

Artículo 3: **NOTIFICAR** la presente resolución a la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL.

Artículo 4: **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 GARCIA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.