



RESOLUCIÓN N° 0864-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 6 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 525-2023/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.° 1192** solicitado por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL** respecto del predio de **119,97 m²** ubicado a 14.84 metros del reservorio existente RAE 01 desde el vértice P5, en el Lote 13, Manzana C3, Urb. Santa Paula, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

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

2. Que, de conformidad con el 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.° 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.° 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.° 522-2023-ESPS presentada el 24 de mayo de 2023 (Solicitud de Ingreso n.° 13082-2023), la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL** representado por la Jefa (e) del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Ñiquen Torres (en adelante “el administrado”), solicitó la **CONSTITUCIÓN**

DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO respecto de “el predio” 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 destinarlo a la construcción de la servidumbre de la Línea de Rebose del Reservorio Proyectado 03 (S-LR-RP-03) correspondiente al proyecto denominado “**Mejoramiento y Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 361, 362, 363, 364, 365, 384, 385, 386, 387 y 388, distrito de Puente Piedra, provincia de Lima y departamento de Lima**”. Para lo cual adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **a)** informe de inspección técnica del 18 de octubre de 2022; **b)** certificado de búsqueda catastral del 11 de noviembre de 2022; **c)** planos de octubre de 2022; **d)** memoria descriptiva de octubre 2022; **e)** título archivado; y, **f)** plan de saneamiento físico legal;

4. Que, asimismo “el administrado” en la Carta señalada 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 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: **“Mejoramiento y Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 361, 362, 363, 364, 365, 384, 385, 386, 387 y 388, distrito de Puente Piedra, provincia de Lima 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 01430-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de junio de 2023**, advirtiéndose, entre otros, lo siguiente:

10.1. “El predio” forma parte de un área de mayor extensión, inscrita en la partida n.º 12270969 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima. Es un aporte reglamentario destinado para Ministerio de Educación, sin embargo, en la partida aun figura como titular el propietario de la habilitación urbana Carlos Domingo Virgilio Casassa Bacigalupo.

10.2. De la Consulta a través de las imágenes Google Earth del 24 de abril de 2023, el predio se visualiza sobre área sin ocupaciones, por el lado norte, recae sobre una trocha carrozable.

10.3. Del Plan de Saneamiento (Incluye el Informe Técnico Legal):

- Titular registral del predio o inmueble solicitado: se indica: El Estado representado por el Ministerio de Educación, sin embargo, revisada la partida aún figura el titular de la habilitación urbana.
- Cargas que afectan al predio o inmueble estatal: se indica que no pesa inscrita carga, gravamen o título pendiente (carga levantada), sin embargo, en la partida se observa inscrita el Traslado de asiento D00002 de la partida n.º 11377443 que corresponde a una hipoteca.

10.4. Documentos que sustentan el Plan de Saneamiento:

- Plano Perimétrico y de Ubicación en coordenadas UTM en sistema WGS84: Presenta documento en PDF y archivo en formato CAD en DATUM wgs84 y DATUM psad56, sin embargo, en el plano remitido en formato PDF el cuadro de datos técnicos figura difuso por el fondo negro, (se sugiere convertir directamente el archivo a PDF), de la misma forma en los archivos CAD remitidos, los fondos oscuros del cuadro de datos técnicos y de las llamadas de indicación obstaculizan la visualización de los datos por lo cual se sugiere quitar dicha textura o color.
- Panel Fotográfico: No presenta Panel fotográfico, en el Informe de Inspección Técnica figura fotografías que son ilegibles.

11. Que, igualmente, se verificó que: **i)** el Certificado de Búsqueda Catastral fue emitido el 11 de noviembre de 2022, no obstante, como es de su conocimiento, la antigüedad no debe ser mayor a 6 meses, de conformidad a lo establecido en el ítem **ii)**, literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”; además que es de un área mayor a lo solicitado. Sírvase adjuntar; **ii)** no presentó panel fotográfico, debiendo considerar que la antigüedad no debe ser mayor a 1 año. Sírvase adjuntar; **iii)** tomando en cuenta lo señalado en la partida n.º 12270969, a la fecha el aporte reglamentario otorgado a favor del Ministerio de Educación no ha sido independizado e inscrito; por tanto, el titular registral es un particular. Sírvase aclarar; **iv)** en la partida n.º 12270969 figura inscrita la carga trasladada de la partida n.º 11377443 referente a una hipoteca. Sírvase aclarar; **v)** los documentos presentados se encuentran desordenados e ilegibles, se recomienda se sirva presentarlos correctamente para una mejor visualización;

12. Que, en virtud a lo indicado, a través del Oficio n.º 04778-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de junio de 2023 (en adelante “el Oficio”), se trasladó a “el administrado” las observaciones técnico-legales advertidas; para tal efecto, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir

del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud, conforme lo establecido en el numeral 6.3.5 de “la Directiva”;

13. Que, conforme lo señalado, “el Oficio”, fue notificado mediante Plataforma de Interoperabilidad del Estado - PIDE el 16 de junio de 2023, tal como se advierte del cargo; siendo el plazo máximo para subsanar las observaciones advertidas el 4 de julio de 2023;

14. Que, “el administrado” dentro del plazo otorgado presentó la Carta n.º 867-2023-ESPS recepcionada el 30 de junio de 2023 (Solicitud de Ingreso n.º 16804-2023), con la cual requirió ampliación del plazo para que cumpla con subsanar las observaciones señaladas. Se atendió con Oficio n.º 05175-2023/SBN-DGPE-SDAPE recepcionado el 11 de julio de 2023 (en adelante “el Oficio 1”), con el cual se otorgó por única vez el plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente hábil de notificado de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.1.5) del artículo 6º 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 su solicitud;

15. Que, con Carta n.º 939-2023-ESPS recepcionada el 19 de julio de 2023 (Solicitud de Ingreso n.º 18930-2023), “el administrado” señaló que cumple con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, y adjuntó entre otros, los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva de octubre 2022; **b)** partida n.º 12270969 del Registro de Predios de Lima; **c)** fotografía del 18 de octubre de 2022; **d)** planos de octubre 2022; **e)** certificado de búsqueda catastral emitido el 11 de noviembre de 2022, **f)** título archivado; además indicó que:

- 15.1. Sobre la observación i) y ii), se puede apreciar que la partida n.º 12270669, viene de una partida matriz n.º 11377443, cuyo titular registral es el propietario de la habilitación, el señor Carlos Virgilio Casassa Bacigalupo, habilitación que fue materia de recepción tal como consta en los T.A. 2011-282827 y 2008-865398, en la que obra la Resolución de Gerencia n.º 265-2008-GDU-SPHU del 23 de setiembre del 2009, expedida por la Municipalidad de Lima y la Resolución Sub Gerencial n.º 090- 2010-SGOHU-MDPP del 13 de diciembre de 2010, en la que se recepcionó la obra, en cuya parte resolutive determinan que el área de 4.223.48 forma parte de Área Afectada a Aportes Reglamentarios -Servicios públicos complementarios - Ministerio de Educación: por tanto Registros Públicos debió independizar dicha área a nombre del Ministerio de Educación y no a nombre del propietario de la habilitación siendo entonces un error material que deberá subsanarlo Registro Públicos.
- 15.2. Respecto a la observación iii), realizada la lectura de la partida n.º 11377443, se puede apreciar que dicha hipoteca ha sido levantada (cancelada) en el Rubro Cancelaciones E00001 mediante Título presentado el 02.02.2012 bajo el n.º 2012-00110016, Asiento 8.
- 15.3. Sobre la observación iv), se adjunta el Plano Perimétrico — ubicación y registro fotográfico, de acuerdo a los requerimientos técnico solicitados por su Despacho. Respecto a la observación v), debo mencionar que, al solicitar la servidumbre de paso y tránsito, el Certificado de Búsqueda Catastral no es figura en la mencionada directiva como requisito principal, ya que no se va a proceder a independizar.
- 15.4. Sobre la observación vi), debo mencionar que el área de aporte reglamentario para el Ministerio de educación ya ha sido independizada en la Partida N° 12270969, se debe realizar el trámite conforme se explica en el levantamiento de la observación 1.
- 15.5. Respecto a la observación vii), debo mencionar que dicha respuesta ya ha sido aclarada, la hipoteca esta levantada desde el año 2012.

16. Que, en virtud a la documentación presentada por “el administrado”, y señalada en el considerando precedente se emitió el **Informe Preliminar n.º 01892-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio de 2023**, el cual concluye que: **i)** presentó Plano perimétrico en formato CAD, con cuadro de coordenadas legible (observación subsanada); y, **ii)** presentó una fotografía del 18 de octubre de 2022, no adjunta nuevo Informe de Inspección Técnica con imágenes legibles (observación no subsanada);

17. Que, de igual forma se debe precisar que: **i)** si bien es cierto en la partida n.º 12270669 “el predio” figura como aporte reglamentario a favor del Ministerio de Educación, no se debe perder de vista que la titularidad se encuentra aún a favor del señor Carlos Virgilio Casassa Bacigalupo, además, en el asiento B0005 de la partida matriz (partida n.º 11377443 del Registro de Predios de Lima) se estableció que se encontraba obligado el titular registral a realizar la cesión y transferencia de titularidad de lotes destinados a aportes reglamentarios a favor de las entidades receptoras; y, **ii)** no adjunto el certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP con una antigüedad no mayor a seis meses; es por ello que se debe tomar en cuenta lo resuelto por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia a través de la Resolución n.º 0155-2022/SBN-DGPE del 29 de diciembre de 2022, respecto a que, “(...) *la base legal sobre la que se elabora la Directiva 001-2021/SBN tiene entre otros al Decreto Supremo n.º 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; y 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 n.º 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*”. Por tanto, “el predio” figura inscrita a favor de Carlos Virgilio Casassa Bacigalupo, y no se cuenta con certificado de búsqueda catastral actualizado;

18. Que, en el caso en concreto, tenemos que “el administrado” no cumplió con subsanar la totalidad de las observaciones advertidas, siendo las señaladas en el considerando 10, numeral 10.3 (titular registral) y numeral 10.4 (panel fotográfico-informe inspección técnica); considerando 11, numeral i), de la presente resolución, razón por la cual, de acuerdo al marco legal señalado en los considerandos precedentes, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, 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” vuelva a presentar su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

19. Que, sin perjuicio de lo señalado en el considerando precedente a través del Oficio n.º 06436-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto de 2023, se puso de conocimiento de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario del Ministerio de Educación que “el administrado” inició el proceso de constitución del derecho de servidumbre en el marco del “TUO del D.L. n.º 1192, sobre “el predio”, el cual se encuentra inscrito en la partida n.º 12270969 del Registro de Predios de Lima, independizado de la partida n.º 11377443, como “Aporte para Ministerio de Educación”; sin embargo, conforme se advierte del asiento C0001 la titularidad del predio sigue a nombre del particular, con la finalidad que evalúe realizar acciones de su competencia;

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, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192, la Directiva n.º 001-2021/SBN, la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1018-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de setiembre 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.