



RESOLUCIÓN N° 0874-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 8 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 531-2023/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 **369,65 m²** ubicado en la 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.° 518-2023-ESPS presentada el 24 de mayo de 2023 (Solicitud de Ingreso n.° 13084-2023), 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 camino de acceso del Reservorio Proyectado 03 (CA-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)** memoria descriptiva de octubre 2022; **c)** plan de saneamiento físico legal; **d)** certificado de búsqueda catastral del 11 de noviembre de 2022; **e)** título archivado; y, **f)** partida n.º 11377443 del Registro de Predios de Lima;

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 01444-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 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 11377443 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima. Es un aporte reglamentario destinado para Recreación pública que aún no habría sido independizado de la matriz.
- 10.2. De la Consulta a través de las imágenes Google Earth de fecha 29/04/2023, “el predio” se visualiza sobre área sin ocupaciones, por el lado norte del predio recae parcialmente sobre una trocha carrozable.
- 10.3. Del Plan de Saneamiento (Incluye el Informe Técnico Legal):
 - Titular registral del predio o inmueble solicitado: indica el Estado, sin embargo, el área solicitada recaería sobre aporte reglamentario para Recreación pública que aún no se encontraría independizado.
 - Dominio público (Aporte reglamentario o Equipamiento Urbano) o de dominio privado: Se menciona el antecedente registral de la partida n.º 11377443, no se menciona que el predio se ubicaría en área de dominio público de aporte reglamentario destinado a recreación pública.
- 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 difusa por el fondo negro, (se sugiere convertir directamente el archivo a PDF).
 - Memoria Descriptiva: En el numeral 2., la imagen del Plano perimétrico n.º P-S-LR-RP-03, se encuentra ilegible.
 - Panel Fotográfico: No presenta Panel fotográfico, en el Informe de Inspección Técnica figura fotografías que se encuentran ilegibles.

11. Que, igualmente, se verificó que: **i)** presentó el Certificado de Búsqueda Catastral 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 se refiere a un área mayor de lo solicitado; **ii)** presentó fotografías ilegibles y no figura fecha, por lo que debe considerar que la antigüedad no debe ser mayor a 1 año; **iii)** tomando en cuenta lo señalado en la partida n.º 11377443, a la fecha el aporte reglamentario otorgado como área de recreación no ha sido independizado e inscrito; por tanto, el titular registral es un tercero; **iv)** los documentos presentados se encuentran desordenados e ilegibles, se recomienda se sirva presentarlos correctamente para proseguir con la evaluación;

12. Que, en virtud a lo indicado, a través del Oficio n.º 04775-2023/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 868-2023-ESPS recepcionada el 30 de junio de 2023 (Solicitud de Ingreso n.º 16802-2023), con la cual requirió ampliación del plazo para que cumpla con subsanar las observaciones señaladas. Se atendió con Oficio n.º 05172-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de julio de 2023, recepcionado por “el administrado” 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 cual, de no contar con lo solicitado dentro del nuevo plazo otorgado se procederá a declarar inadmisibile su solicitud;

15. Que, con Carta n.º 938-2023-ESPS recepcionada el 19 de julio de 2023 (Solicitud de Ingreso n.º 18929-2023), “el administrado” señaló que cumple con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, y adjuntó entre otros, los documentos siguientes: **a)** fotografías del 18 de octubre de 2022; **b)** certificado literal de la partida n.º 11377443 del Registro de Predios de Lima; **c)** plano perimétrico y de diagnóstico de octubre 2022; **d)** memoria descriptiva de octubre 2022; **e)** plan de saneamiento físico legal; **f)** certificado de búsqueda catastral emitido el 11 de noviembre de 2022; y, **g)** título archivado. Además, indicó lo siguiente:

- 15.1. Sobre la observación i), se puede apreciar que la partida matriz n.º 11377443, cuyo titular donde figura la habilitación Urbana 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 de Sub Gerencia n.º 090-2010-SGOHU-MDPP del 13 de diciembre de 2010, en la que se recepción la obra, en cuya parte resolutive determinan los Aportes y estos debió se independizado por la SUNARP.
- 15.2. Respecto a la observación ii), se debe indicar que el área sobre la que recae ha sido materia de Habilitación Urbana aporte reglamentario de recreación pasa a ser del Estado.
- 15.3. Sobre la observación iii), al respecto debemos mencionar que el terreno al estar inmerso en un área de terreno destinado como aporte reglamentario, forma parte de un terreno de propiedad del Estado.
- 15.4. Respecto a la observación iv), se ha consignado en el plan de saneamiento físico legal que el terreno materia de petición se encuentra en un área de dominio público. Sobre la observación v), se adjunta el Plano Perimétrico — ubicación, memoria descriptiva y registro fotográfico, de acuerdo a los requerimientos técnico solicitados por su Despacho.
- 15.5. Respecto a la observación vi) 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.
- 15.6. Sobre la observación vii), debo mencionar que el área de aporte reglamentario para recreación, el no haber independizado es un error registral, pero no por ello, deja de formar parte del terreno de propiedad estatal.

16. Que, en virtud a la documentación presentada por “el administrado”, y señalada en el considerando precedente se emitió el **Informe Preliminar n.º 01884-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio de 2023**, el cual concluye que: **i)** ha consignado en el plan de saneamiento físico legal que el terreno materia de petición se encuentra en un área de dominio público (observación subsanada); **ii)** presenta plano perimétrico en formato CAD, con cuadro de coordenadas legible (observación subsanada); **iii)** presenta nueva memoria descriptiva clara y legible (observación subsanada); y, **iv)** presenta fotos sueltas, que aparentemente se trata de imágenes del Informe de Inspección técnica, 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 11377443 del Registro de Predios de Lima,

figura que “el predio” formaría parte de un área de recreación, 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 se estableció que el titular se encuentra obligado 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 (6) 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 n.º 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 presentó el certificado de búsqueda catastral con antigüedad no mayor a seis (6) meses;

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 (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 06445-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto de 2023, se puso de conocimiento de la Gerencia General de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra 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 11377443 del Registro de Predios de Lima, como “Área para recreación pública”; sin embargo, conforme se advierte del asiento C0001 la titularidad sigue a nombre de un 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 1021-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de setiembre de 2023;

SE RESUELVE:

Artículo 1º: 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 2º: 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.