

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0179-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 22 de febrero del 2024

**VISTO:**

El Expediente n.° 310-2023/SBNSDAPE, que 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 área de 21,90 m<sup>2</sup> denominada Cámara Scada S042A (Activo Fijo n.° 900344), el cual forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Santiago de Surco, provincia y región 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.° 447-2023-ESPS presentado el 29 de marzo de 2023 (Solicitud de Ingreso n.° 07768-2023), la empresa de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representado por Carolina Ñiquen Torres, Jefa (e) del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres (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”) a fin de realizar el saneamiento físico legal de los predios o infraestructura necesarias para la prestación de los servicios de saneamiento e implementación de las obras de infraestructuras. Para lo cual adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Formato de Solicitud; **b)** plan de saneamiento físico legal; **c)** Certificado de Búsqueda Catastral Publicidad n.º 6764801-2022 emitido el 5 de enero de 2023; **d)** certificado literal de partida 07054967 del Registro de Predios de Lima; **e)** Título archivado n.º 3417; **f)** Informe de Inspección Técnica y panel fotográfico; **g)** planos de diagnóstico, perimétrico y ubicación; y, **h)** memoria descriptiva;

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 **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA- SEDAPAL**, a fin de realizar el saneamiento físico legal de los predios o infraestructura necesarias para la prestación de los servicios de saneamiento e implementación de

las obras de infraestructuras; 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 00841-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de abril de 2023**, advirtiéndose, entre otros, lo siguiente:

- 10.1** “El predio”, se superpone con la Partida n.º 07054967, inscrita a favor de terceros, sin embargo, se encuentra sobre el denominado “Parque Coricancha”.
- 10.2** El predio recae sobre la zonificación CV-Comercio Vecinal, de acuerdo al plano de zonificación encontrado en la página web del IMP (Ordenanza N° 2495 - MML del 24-08 2022 publicada el 03-09-2022).
- 10.3** De acuerdo con la imagen satelital Google Earth de fecha 15/11/2022 “el predio” recae sobre un parque.
- 10.4** Revisado el plan de saneamiento y cotejado con la documentación técnica se advierte que la zonificación indicada discrepa con lo encontrado en el Plano de Zonificación del distrito de Ate en la página web del Instituto Metropolitano de Planificación -IMP, en donde se encuentra sobre zonificación CV-Comercio Vecinal.
- 10.5** Revisada la documentación presentada por el administrado se advierte de la Memoria Descriptiva que la zonificación indicada discrepa con lo encontrado en el Plano de Zonificación del distrito de Ate en la página web del Instituto Metropolitano de Planificación -IMP, en donde se encuentra sobre zonificación CV-Comercio Vecinal.

**11.** Que, de otro lado, de la evaluación legal y lo cotejado con la respectiva documentación, se advirtió de la revisión del Plan de Saneamiento Físico Legal que “el predio” forma parte de uno de mayor extensión inscrito en la partida n.º 07054967 del Registro de Predios de Lima, el cual corresponde a la Habilitación Urbana “Agrupamiento Residencial Salamanca Segunda Etapa”, cuya recepción de obras fue aprobada por Resolución Ministerial n.º 192-F de 10 de mayo de 1963. Sin embargo, de la lectura de la mencionada resolución y de la partida registral se advierte que el predio ocupado por el Parque Coricancha no ha sido consignado como aporte reglamentario, toda vez que no figura el lote, manzana y el área del mismo, por lo que no es posible determinar que se trate de un aporte reglamentario;

**12.** Que, en razón de ello, a través del Oficio n.º 03614-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de mayo de 2023 (en adelante el “Oficio 1”), se trasladó a “el administrado” las observaciones técnico-legales advertidas descritas en los considerandos décimo y décimo primero de la presente resolución; 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 1”, fue notificado el 9 de mayo de 2023 mediante la Plataforma de Interoperabilidad del Estado Peruano (PIDE), tal como se advierte del cargo que obra en el expediente; en tal sentido, se ha realizado el acto de notificación de conformidad con el numeral 20.1.2 del artículo 20º y del numeral 21.1 del artículo 21º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de la LPAG”). Por lo tanto, el plazo máximo para subsanar las observaciones advertidas fue el 23 de mayo de 2023;

**14.** Que, “el administrado” dentro del plazo otorgado, a través de la Carta n.º 645-2023-ESPS presentada el 19 de mayo de 2023 (Solicitud de Ingreso n.º 12509-2023), señaló que cumple con subsanar las observaciones advertidas en el “Oficio 1”, y adjuntó entre otros, los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva y **b)** plano; y preciso lo siguiente:

- 14.1** El Asiento 4 Fojas 61 del Tomo 1174 (partida n.º 07054967) corresponde a un área de 53 678,25 m<sup>2</sup> de la Urbanización Agrupamiento Residencial Salamanca Segunda Etapa, cuya área útil es 33 392,8190 m<sup>2</sup> compuesta por diversas manzanas, y el área de 20 285,4310 m<sup>2</sup> corresponde para área de vías y cuatro parques denominados Parque Coricancha, Parque Huamán de Ayala, Parque Santa Cruz Pachacútec y Parque Pedro

Gutiérrez de Santa Clara, que al no formar parte de área útil no se encuentran identificados como algún lote y manzana, lo cual no implica que no sea un aporte reglamentario;

**14.2** Se encuentra acreditado con diversa documentación que “el predio” se ubica sobre el parque Coricancha que constituye un área de aporte reglamentario de la urbanización y, por consiguiente, un bien de dominio público del Estado, conforme a plano y Resolución que aprueba la habilitación urbana y/o recepción de obras;

**15.** Que, en virtud a la documentación presentada por “el administrado”, y señalada en el considerando precedente se emitió el **Informe Preliminar n.º 01422-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de junio de 2023**, el cual concluye que verificada la memoria descriptiva se ha modificado la zonificación, consignando a “el predio” con Zonificación Comercio Vecinal (CV), según Ordenanza n.º 1099 del 30 de noviembre de 2007, modificada por Ordenanza n.º 2495 del 24 de agosto de 2022; por lo tanto, se tiene por subsanada las observaciones de aspecto técnico;

**16.** Que, ahora bien respecto de las observaciones de aspecto legal descritas en el considerando décimo primero, mediante el Oficio n.º 04564-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 6 de junio de 2023 (en adelante el “Oficio 2”), se informó a “el administrado” que al solicitar el derecho de servidumbre sobre el área que forma parte del aporte reglamento (bien dominio público) constituido por el Parque Coricancha, de conformidad al segundo párrafo del numeral 5.7 de “la Directiva”, corresponde disponerse la independización de la totalidad del aporte o equipamiento urbano a favor del Estado, en la misma resolución que otorga el derecho real sobre el área requerida; por lo tanto, se solicitó que adjunte los documentos indicados en los vi) de “la Directiva”. En tal sentido, se otorgó el 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 lo establecido en el numeral 6.3.5 de “la Directiva”;

**17.** Que, conforme lo señalado, el “Oficio 2”, fue notificado el 7 de junio de 2023 a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado Peruano (PIDE); por lo tanto, se ha realizado el acto de notificación de conformidad con el numeral 20.1.2 del artículo 20º y del numeral 21.1 del artículo 21º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de la LPAG”). En tal sentido, el plazo máximo para subsanar las observaciones advertidas fue el 21 de junio de 2023;

**18.** Que, dentro de plazo mediante la Carta n.º 783-2023-ESPS de 16 de junio de 2023 (Solicitud de Ingreso n. 15607-2023), “el administrado” mencionó lo siguiente:

**18.1** La solicitud se refiere a otorgamiento de servidumbre en vía de regularización del área de 21.90 m<sup>2</sup> y no la totalidad del área del Parque Coricancha, es decir que solo corresponde el área en administración y operación por parte de SEDAPAL;

**18.2** Precisa que, de conformidad al numeral 6.3.6 de “la Directiva” es facultad del solicitante solicitar la independización del área materia de servidumbre, y no la totalidad del aporte reglamentario, siendo innecesaria su independización del mismo. Por lo que corresponde a la municipalidad de la jurisdicción del distrito de Ate, en calidad de titular del aporte reglamentario, determinar el área que corresponde al Parque Coricancha y determinar la posible independización;

**19.** Que, sin perjuicio de lo mencionado, mediante el Oficio n.º 06232-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 3 de octubre de 2023 se hizo de conocimiento de la Municipalidad Distrital de Ate que esta Subdirección se encuentra evaluando el trámite del presente procedimiento sobre “el predio” el cual se ubica en una parte del Parque Coricancha, el cual constituiría un aporte reglamentario de la Urbanización “Agrupamiento Residencial Salamanca Segunda Etapa”, por consiguiente es un bien de dominio público y un espacio público conforme a la Ley n.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, publicada el 22 de mayo de 2021 en el diario oficial El Peruano; por lo que dicho parque sería de su competencia;

20. Que, se debe precisar que, el numeral 5.7 de “la Directiva” señala que: “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”.

21. Que, del mismo modo, el ítem vi) del literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva” establece de los documentos que sustentan el Plan de Saneamiento Físico Legal lo siguiente: *“Cuando se requiera una independización, los documentos indicados en los incisos iv) y v) del presente literal también se presentan respecto del área remanente, salvo que la indicada área no se pueda determinar.”*

22. Que, aunado a ello se tiene 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”(el subrayado es nuestro);*

23. Que, en relación a lo mencionado, se debe precisar que, si bien “el predio” recae sobre el Parque Coricancha, el cual constituiría un aporte reglamentario de la Urbanización “Agrupamiento Residencial Salamanca Segunda Etapa”, cuya recepción de obras fue aprobada por Resolución Ministerial n.º 192-F de 10 de mayo de 1963, se debe señalar que este no ha sido independizado a favor del Estado, permaneciendo inscrito a favor de Ibec Management Services Inc en calidad de propietario, es decir constituiría propiedad privada. En tal sentido, toda vez, que “el administrado” no ha logrado presentar documentación que permita la independización de la totalidad del aporte reglamentario a favor del Estado, conforme a lo descrito en el numeral 5.7 de “la Directiva”, no es posible otorgar actos de administración sobre propiedad privada;

24. Que, de lo expuesto líneas arriba, debido a que “el administrado” no cumplió con subsanar la totalidad de las observaciones advertidas de acuerdo al marco legal señalado en los considerandos precedentes, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el “Oficio 2”, debiéndose, **declarar inadmisibles la solicitud presentada 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.

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 0011-2024/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 229-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero de 2024.

**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](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**Firmado por:**  
**Paulo César Fernández Ruíz**  
**Subdirector (e)**  
**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**