



## **RESOLUCIÓN N° 0057-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de enero del 2025

### **VISTO:**

El Expediente N.º 089-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARAS**, representada por su alcalde, mediante la cual solicita la **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, de un área de **270,15 m<sup>2</sup>** ubicada en el distrito de Maras, provincia de Urubamba, departamento de Cusco, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado representado por la Dirección de Agricultura y Riego del Gobierno Regional de Cusco, en la partida registral N.º 11244616 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N.º X Sede Cusco, asignado con CUS N.º 193041 (en adelante, "el predio"); y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA<sup>1</sup> (en adelante, "TUO de la Ley N.º 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI"), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPI**, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192 y de la Ley N.º 30556.

3. Que, mediante Resolución N.º 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de diciembre de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal delegó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario durante el año 2025, la competencia para sustentar y aprobar actos de adquisición y administración de

<sup>1</sup> Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N.º 30047, Ley N.º 30230, Decreto Legislativo N.º 1358 y Decreto Legislativo N.º 1439.

predios estatales, circunscrita a los procedimientos administrativo de primera inscripción de dominio y otorgamiento de otros derechos reales realizados, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N.º 1192 y la Ley N.º 30556.

4. Que, mediante Solicitud s/n (Anexo 01) y anexos presentados el 27 de marzo de 2024 [S.I. N.º 08234-2024 (fojas 2 al 17)], la Municipalidad distrital de Maras, representada por su alcalde Perci Huamán Quispe (en adelante, "la Municipalidad") solicitó la constitución del derecho de servidumbre "el predio", en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, con la finalidad de destinarlo a la ejecución de la estructura sanitaria del proyecto denominado "*Mejoramiento y ampliación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y planta de tratamiento de aguas en la ciudad de Maras, del distrito de Maras, provincia de Urubamba, departamento de Cusco*", con CUI 2435299 (en adelante, "el proyecto").

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, modificado por el Decreto Legislativo N.º 1366 y Decreto Legislativo N.º 1559 (en adelante, "Decreto Legislativo N.º 1192"), dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la "SBN", en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

6. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N.º 001-2021/SBN, "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, publicado el 26 de julio de 2021 y modificada con Resolución N.º 0059- 2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva N.º 001-2021/SBN").

7. Que, en el numeral 6.3.1 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", se establece que, el procedimiento de **otorgamiento de servidumbre** u otros derechos reales se inicia a mérito de las solicitudes presentadas *sobre predios o inmuebles estatales inscritos en el Registro de Predios*, así como, en aquellos casos de predios o inmuebles no inscritos, cuando no se ha requerido o determinado que previamente sean inscritos a favor del Estado.

8. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN" las resoluciones que emita la "SBN" aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada; y, según el numeral 6.3.3 de la citada Directiva el procedimiento de otorgamiento de servidumbre se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la "SBN", tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

9. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que este sea dinámico y simplificado, en la medida que la "SBN", como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a fin de efectivizar el otorgamiento de servidumbre del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

10. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.3.4 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", mediante Oficio N.º 00777-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 14 de mayo de 2024 (foja 19), notificado el 31 de mayo de 2024 (foja 20), se hace de conocimiento como titular de "el predio" a la Gerencia Regional de Agricultura - GERAGRI, que "la Municipalidad" ha solicitado la constitución del derecho de servidumbre de "el predio", en el marco del "Decreto Legislativo N.º 1192", así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41º de la norma en mención.

**11.** Que, mediante Oficio N.º 01529-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 26 de junio de 2024 (foja 29), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de servidumbre a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP") en la partida registral N.º 11244616 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N.º X Sede Cusco, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del "Decreto Legislativo N.º 1192", generando el Título N.º 2024-02126662, el cual se encuentra tachado; no obstante, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

**12.** Que, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por "la Municipalidad", emitiéndose el Informe Preliminar N.º 00289-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 24 de mayo de 2024 (fojas 21 al 24), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el cuarto considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a "la Municipalidad" mediante Oficio N.º 01262-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 12 de junio del 2024 [en adelante, "el Oficio" (fojas 26 y 27)], siendo las siguientes: **i)** no se presentó la documentación técnica (Plano Perimetrito – Ubicación ni Memoria Descriptiva) referida a "el predio" debidamente suscritas por un verificador catastral que permitan realizar una evaluación integral de su solicitud, lo cuales, además, debe ser remitidos en formato digital (escaneado o PDF); dejándose constancia que, se ha presentado un Plano Perimétrico que no corresponde a "el predio"; **ii)** no se ha presentado el archivo digital de los documentos técnicos en formato vectorial (SHP o DWG) en archivo de formato ZIP; **iii)** teniendo en cuenta que no presenta documentación técnica de "el predio", no fue posible corroborar si este se encuentra afectando derechos de terceros o de comunidades campesinas y nativas que impidan la continuación del presente procedimiento; **iv)** se ha verificado que la solicitud contenida en el Formato Referencial N.º 1 (Anexo 01) está referida a una constitución de Derecho de Servidumbre, lo cual discrepa con el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante el PSFL) por cuanto, este último está orientado a Transferencia Interestatal; **v)** con relación al Certificado de Búsqueda Catastral presentado (en adelante el CBC), se observa que el mismo no reporta información respecto del polígono de "el predio"; no obstante, dada la información de dicho documento, se puede advertir que se trataría de un área en consulta de mayor extensión. Asimismo, en el presente caso, se ha omitido adjuntar la documentación que dio mérito a la emisión del indicado CBC y un plano diagnóstico donde se evidencie que "el predio" se encuentra dentro del área materia del CBC, suscrito por ingeniero, arquitecto o geógrafo, tal como lo exige el numeral ii) del literal d) del artículo 5.4.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN"; **vi)** en el numeral a.3 del punto IV.1.2 del "PSFL" consta que "el predio" tiene la condición de bien de dominio público; sin embargo, de la revisión de la partida N.º 11244616 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, no se advierte que éste tenga la condición de aporte reglamentario o equipamiento urbano; **vii)** revisada la partida registral N.º 11244616 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, se verifica que corresponde a un predio de mayor extensión con relación a "el predio". En ese sentido, para los procedimientos de otorgamiento de servidumbre u otros derechos reales, como para la transferencia de propiedad, se requiere efectuar además la independización de "el predio"; para lo cual, deberá presentar documentación técnica referida al área remanente, salvo que la indicada área no se pueda determinar y considerar acogerse a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones de SUNARP; **viii)** de la lectura de la partida registral N.º 11244616, se visualiza que se publicita como titular a la Dirección Regional de Agricultura y Riego del Gobierno Regional de Cusco, lo cual difiere de lo consignado en el "PSFL", donde se indica que el titular es el Estado: Ministerio de Agricultura; y, **ix)** revisada la partida registral N.º 11244616, se advierte que en el asiento D0001 consta que el predio matriz se encuentra dentro de la delimitación de las superficies limitadoras de obstáculos del Aeropuerto Internacional de Chinchero (Título 21152-2014); situación que no fue advertida en el "PSFL". Sin perjuicio de lo indicado, en dicha partida registral, también se ha publicitado las cargas inscritas en los Asientos Nros. D00002, D00003, D00004 y D00005 que tampoco se han indicado en el "PSFL". En ese sentido, se le otorgó a "la Municipalidad" el plazo de diez (10) días hábiles a fin de que pueda aclarar y/o subsanar las citadas observaciones, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.3.5 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN"<sup>2</sup>.

**13.** Que, en el caso en concreto, "el Oficio" fue notificado con fecha **14 de junio de 2024**, a través de la casilla electrónica de "la Municipalidad", conforme consta del cargo del acuse de recibo (foja 28); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N.º 004- 2019-JUS (en adelante, "TUO de la Ley N.º 27444"); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente de la presente resolución, al ser computado desde el

<sup>2</sup> En el caso que la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDAPE otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles sus solicitudes, en los casos que corresponda. (...)

día siguiente de la notificación, venció el **28 de junio de 2024**, habiendo “la Municipalidad”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 0201-2024-MDM-A, presentado el 28 de junio de 2024 [S.I. Nros. 18185-2024 (foja 31) y 18187-2024 (foja 33)], mediante la cual solicita ampliación de plazo para subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”.

**14.** Que, en atención a lo solicitado, mediante Oficio N.º 01664-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 4 de julio de 2024 [en adelante “el Oficio 2” (foja 34)], esta Subdirección otorgó la ampliación del plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud de conformidad con establecido en el numeral 6.3.5 de “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

**15.** Que, en el caso en concreto, “el Oficio 2” fue notificado el 31 de julio de 2024, a través de la casilla electrónica de “la Municipalidad”, conforme consta del cargo del acuse de recibo (foja 35); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del “TUO de la Ley N.º 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **15 de agosto de 2024**.

**16.** Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio 2”, “la Municipalidad” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de la observación realizada en “el Oficio”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia (foja 36); razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio; en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del numeral 6.3.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN” y disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio que “la Municipalidad” pueda volver a presentar una nueva solicitud de constitución del derecho de servidumbre.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Resolución N.º 066-2022/SBN, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0061-2025/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2025.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.** - Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2º.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Artículo 3º.** - Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ( [www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe) ).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I. 18.1.2.4

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**