

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0062-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de enero del 2025

**VISTO:**

El Expediente N.º 278-2024/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representada por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita **LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto de un área de 32,13 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N.º P01184505 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima con CUS N.º 72426 (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 el Resolución N.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. 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 - UFEPI**, 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

<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.

Inmobiliario durante el año 2025, la competencia para sustentar y aprobar actos de adquisición y administración de 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 Carta N.º 318-2024-ESPS y anexos presentados el 12 de marzo de 2024 [S.I. N.º 06496-2024 (fojas 2 al 20)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante, "SEDAPAL"), representado por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson solicitó la constitución del derecho de Servidumbre de Paso de "el predio", en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la ejecución del Proyecto denominado: "*Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de agua potable y alcantarillado de los sectores 346,347,348,349,350 y 351 – Collique – distrito de Comas*".

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 procedimiento de otorgamiento de **servidumbre** u otros derechos reales 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 mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, 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 se 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** u otros derechos reales se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma 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, efectivice el otorgamiento de derechos reales sobre el 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, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por "SEDAPAL", emitiéndose el Informe Preliminar N.º 00662-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 30 de julio de 2024 (fojas 22 al 29) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones, respecto a la solicitud citada en el cuarto considerando

de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a “SEDAPAL” mediante Oficio N.º 02284-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 14 de agosto del 2024 [en adelante, “el Oficio 1” (foja 30 y 31)], siendo las siguientes: **i)** De la información del Visor Web Geográfico de SUNARP-VWS y del GEOCATASTRO de la SBN, se aprecia que “el predio” recaería parcialmente en el área inscrito en la Partida Registral N.º P01184505 (asignado con CUS 72426) del Registro de Predios de Lima y parcialmente en área sin inscripción registral; no obstante, en el CBC se indica que “el predio” recae totalmente en la partida N.º P01184505 (indicando en el punto 2.3 del Informe Técnico N.º 001895-2024-Z.R. N.º IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, que “(...) para la evaluación se tomó en cuenta las referencias de ubicación indicadas en el plano adjunto reubicándolo de manera referencial” que fue ratificado con el plano perimétrico presentado, firmado por el Geo. Manuel Huaccho Ricce, Reg. CGP. N.º 172, Verificador Catastral, Código N.º 009869VCPZRIX; **ii)** de acuerdo al Visor de la Zonificación Metropolitana y lo revisado en el plano de zonificación de Lima Metropolitana Comas aprobado por la ordenanza N.º 1015-MML del 19 de abril de 2007, “el predio” recae en lugar sin zonificación, lo cual discrepa de lo indicado en el Plan de Saneamiento Físico Legal (“PSFL”), en el Informe de Inspección Técnica y en la Memoria Descriptiva; **iii)** presenta Título Archivado que no corresponde a la partida solicitada o de su partida matriz; **iv)** en el “PSFL” indica que no presenta ocupaciones ni uso, lo cual discrepa con lo indicado en el Informe de Inspección Técnica y las fotografías adjuntadas; **v)** de la revisión de la partida N.º P01184505 se advierte que en el asiento 00002 corre inscrito una afectación en uso a favor del Ministerio de Educación; se deberá evaluar su coexistencia o, en caso contrario, solicitar expresamente la extinción parcial de la afectación en uso (respecto de “el predio”), conforme a lo señalado en el numeral 6.3.7. de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”. En ese sentido, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/o subsanación correspondiente, 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>.

**11.** Que, en el caso en concreto, “el Oficio 1” fue notificado con fecha **15 de agosto de 2024** a la Mesa de Partes Virtual de “SEDAPAL”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 32); 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 - Decreto Supremo N.º 004 2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación **venció el 29 de agosto de 2024.**, habiendo “SEDAPAL”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 932-2024-ESPS presentado el 28 de agosto de 2024 [S.I. N.º 24725-2024 (foja 34)], a través del cual, solicita ampliación de plazo, a fin de subsanar las observaciones planteadas en “el Oficio 1”.

**12.** Que, en atención a lo solicitado, mediante Oficio N.º 02650-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 5 de septiembre de 2024 (el adelante “el Oficio 2”), esta Subdirección otorgó la ampliación del plazo excepcionalmente y por única vez por diez días (10) hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación, de conformidad con el numeral 6.3.5 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud.

**13.** Que, el “Oficio 2” fue notificado el 6 de septiembre de 2024 a la Mesa de Partes Virtual de “SEDAPAL”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 36); se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 20 de septiembre de 2024.**

**14.** Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio 2”, “SEDAPAL” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en el mismo; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 37), con el que cuenta esta Superintendencia, por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del artículo 6.3.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “SEDAPAL” pueda volver a presentar una nueva solicitud de Constitución de Derecho de Servidumbre de Paso y Transito.

---

<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 SDDI otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda.

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 0066-2022/SBN, Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, 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 0062-2025/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2025.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.-** Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, 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) ).

**Comuníquese y archívese.**

POI 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**