

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0068-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 091-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARAS**, representada por su Alcalde, mediante la cual peticiona la **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto del área de **85,16 m²**, ubicada en el distrito de Maras, provincia de Urubamba y departamento de Cusco, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita 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, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA¹ (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, 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 - UFEPP**, 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 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.

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

4. Que, mediante solicitud S/N y anexos presentados el 27 de marzo de 2024 [S.I. N.º 08245-2024 (foja 2)], la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARAS**, representada por su Alcalde, Perci Huamán Quispe (en adelante, "la Municipalidad"), solicita la constitución de derecho de servidumbre de paso y tránsito, respecto de "el predio", en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para el 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 Cusco*" (en adelante, "el proyecto").

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del "Decreto Legislativo N.º 1192", 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 a el numeral 5.6 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN" establece que 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. Por su parte, el numeral 6.3.3 de la citada Directiva establece que 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 00779-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 14 de mayo de 2024 (foja 24), notificado el 31 de mayo de 2024 según en el cargo de correspondencia (foja 27), se hace de conocimiento, como administrador de "el predio", al Ministerio de agricultura que "la Municipalidad" ha solicitado la constitución de derecho de servidumbre de paso y tránsito, 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 servidumbre 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, por su parte, mediante Oficio N.º 01932-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 24 de julio de 2024 (foja 43), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de derecho 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, generándose el Título N.º 01599402, 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, efectuada la evaluación de los documentos presentados por "la Municipalidad", con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el numeral 5.4.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", se emitió el Informe Preliminar N.º 00290-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 24 de mayo de 2024 (fojas 28 al 32), 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 la "la Municipalidad" mediante Oficio N.º 01261-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 12 de junio de 2024 [en adelante, "el Oficio 1" (fojas 34 y 35)], siendo las siguientes: **i)** Se advierte que no adjunta documentación técnica (plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva) referida a "el predio", por lo cual no ha sido posible determinar que el área solicitada se encuentre efectivamente sobre el ámbito de la partida registral N.º 11244616, ni efectuar el contraste con las bases temáticas, entre otros aspectos que son relevantes para efectuar un correcto análisis técnico-legal de "el predio"; **ii)** no remite archivo digital de los documentos técnicos (plano perimétrico del área a independizar y remanente; **iii)** 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)** revisada la solicitud presentada, se advierte que "la Municipalidad" solicita la constitución de derecho de servidumbre, no obstante, en el Plan de Saneamiento físico legal (en adelante "PSFL") presentado, se verifica que el acto solicitado es la transferencia de "el predio"; **v)** de la revisión del 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 este tenga la condición de aporte reglamentario o equipamiento urbano; **vi)** de la revisión del Certificado de Búsqueda Catastral (en adelante "CBC") con Publicidad N.º 2024-1427604 expedido el 8 de marzo de 2024, se observa que en el mismo no se indica el área de consulta ni se adjunta plano diagnóstico que permita determinar si "el predio" se encontraría formando parte de la evaluación de dicho certificado de búsqueda; **vii)** revisado el Informe de Inspección Técnica, se advierte que "la Municipalidad" precisa que no existe ocupación, edificación ni posesión; no obstante, existe un cerco de palo que encierra un ámbito de mayor extensión; **viii)** 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", no advirtiéndose documentación técnica referida al área remanente; **ix)** de la lectura de la Partida 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". Asimismo, de la consulta a la extranet de SUNARP, se advierten diferentes títulos pendientes, pero no se pueden corroborar si presentan incidencia con "el predio"; y, **x)** de la lectura de la partida antes mencionada, 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. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.3.5 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN".

13. Que, en el caso concreto, "el Oficio" fue notificado el 14 de junio de 2024 a través de la casilla electrónica de la "la Municipalidad", conforme figura en el acuse de recibo (foja 34); 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 28 de junio de 2024**, habiendo "la Municipalidad" presentado el Oficio N.º 0201-2024-MDM-A el 28 de junio de 2024 (S.I. N.º 18185-2024 y 18187-2024 (fojas 38 y 40), mediante el cual solicita ampliación de plazo a fin de realizar el levantamiento de las observaciones formuladas en "el oficio 1", por lo cual, mediante el Oficio N.º 01654-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 2 de julio de 2024 [en adelante, "el Oficio 2" (foja 41)] se otorgó la ampliación de plazo solicitada por diez (10) días hábiles adicionales, el cual fue notificado el 8 de julio de 2024 a la casilla

electrónica de “la Municipalidad” conforme consta en el acuse de recibo (foja 42), siendo que el plazo otorgado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 22 de julio de 2024**.

14. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “la Municipalidad” no remitió documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en “el Oficio”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 46) y del Sistema de Gestión Documental – SGD, con los que cuenta esta Superintendencia, por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, y, 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 “la Municipalidad” pueda volver a presentar una nueva solicitud 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 0066-2022/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 0064-2025/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1: Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3: Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Comuníquese y archívese.

P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI