SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 1102-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 193-2024/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 DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, de un área de 11,09 m^2 ubicada en el distrito de Ventanilla de la provincia constitucional del Callao, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito a favor del estado representado por la Municipalidad Provincial del Callao en la partida registral N.º P52023131 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N.° IX Sede Lima (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 Nacionalde Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA[1] (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 Organizacióny 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.° 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.° 1192 y de la Ley N.° 30556.

3. Que, mediante Resolución N.° 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal delegó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

[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.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **6842516Q77**

la competencia para 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.° 1192 y la Ley N.° 30556.

4. Que, mediante Carta N.° 1528-2023-ESPS, presentada el 23 de febrero de 2024 [S.I. N.° 04867-2024 (foja 1)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por el Jefe del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson (en adelante, "SEDAPAL") solicitó la constitución del derecho de servidumbre "el predio", en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 1192, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado *"Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de los Sectores 273, 277, 278, 279, 280, 394 y 395 distrito de Ventanilla, provincia del Callao-departamento de Lima*" (en adelante, "el proyecto").

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° 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, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante "la SDAPE"), en ese entonces a cargo del procedimiento, 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" emitió el Informe Preliminar N.º 00574-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de marzo de 2024 y anexos (fojas 16 al 22), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose entre otros, observaciones

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **6842516Q77**

respecto a la solicitud y documentación adjunta sustentatoria citada en el cuarto considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a "SEDAPAL" mediante Oficio N.º 01647-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de marzo del 2024 [en adelante, "el Oficio" (fojas 26 y 27)], siendo las siguientes: **i)** "el predio", recae sobre el ámbito mayor inscrito en la partida registral N.° 70328700 (CUS N.° 14898) e inscrita a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial del Callao; y el ámbito mayor inscrito en la partida registral N.° P52023131, sin CUS, con uso AREA DE RIESGO; inscrita a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial del Callao, se tiene que existiría una aparente duplicidad registral entre las partidas mencionadas; **ii)** respecto a la consulta de las bases "el predio" se superpone con el Proyecto Catastral denominado "Chillón- Parque Porcino – Zapallal" según el SICAR; con el derecho minero N.º 010349604 según el GEOCATMIN; y, sobre Nivel Bajo de susceptibilidad por movimientos en masa a nivel regional y sobre la Zona II de la Microzonificación Sísmica – MVCS, de acuerdo al SIGRID; **iii)**revisado el Plan de saneamiento físico legal se advierte lo siguiente: **a)** Sólo se indica que "el predio" recae sobre la Partida registral N.° P52023131, sin embargo, de la información descargada del Visor SUNARP, se tiene que "el predio" recaería también sobre la partida registral N.° 70328700, inscrita a favor del Estado, representado por la Municipalidad Provincial del Callao. **b)** en las colindancias se indica que colinda por el Este con la Partida N.° P52023130, sin embargo, de la revisión del plano perimétrico, se tiene que "el predio" colinda con la Partida N.° P52023131. Asimismo, no hace mención a la Partida N.° 70328700 que colindaría por el Norte, Sur y Este. **c)** indica que no existe duplicidad de partidas, sin embargo, sí existiría duplicidad entre las partidas Nros. P52023131 y 70328700. **d)** hace referencia a las cargas sólo de la Partida N.° P52023131, más no de la Partida N.° 70328700; **iv)** no presenta la partida ni los títulos archivados de la partida registral N.° 70328700; **v)** respecto al Informe de Inspección Técnica se advierte lo siguiente: **a)** el Plano Perimétrico N.° PU-01 N°167-2022-ESPS consignado no figura en los documentos presentados. El Plano Perimétrico y Ubicación presentado corresponde a la "Lámina PPU-01" y es el denominado "SERVIDUMBRE DE PASO (SP_ALC 04)- ÁREA 2". **b)** el documento Técnico relacionado a la Memoria Descriptiva consignada no figura en los documentos presentados. La Memoria Descriptiva presentada es del predio denominado "SERVIDUMBRE DE PASO (SP_ALC 04)-ÁREA 2 Marielita Primo; **vi)** en cuanto al Plano Perimétrico, no se muestra a la partida registral N.° 70328700, sólo se le grafica en el Plano de Ubicación, sin embargo, lo graficado discrepa con la información descargada del Visor SUNARP, al indicar que el polígono de dicha partida corresponde al de la partida registral N.° P01133537; **vii)** revisada la Memoria Descriptiva se advierte: **a)** se indica que el predio se encuentra dentro de la partida registral N.° P52023131, en duplicidad con la partida registral N.° P70328700, del Asentamiento Humano Asociación de Pobladores de Ventanilla Alta, sin embargo, la partida correcta es la N.° 70328700. **b)** indica que colinda por el Este con la partida registral N.° P52023130, sin embargo, de la revisión del plano perimétrico, se tiene que "el predio" colinda con la partida registral N.° P52023131. **c)** no hace mención a la partida registral N.° 70328700 que colindaría por el Norte, Sur y Este. **d)** no indica la zonificación; **viii)** de conformidad al literal ii) del sub numeral d) del numeral 5.4.3 de "Directiva N.º 001-2021/SBN" el Certificado de Búsqueda Catastral cuenta con una antigüedad mayor a seis (6) meses. 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 6.2.4 de la "Directiva N.° 001-2021/SBN".

11. Que, en el caso en concreto, "el Oficio" fue notificado con fecha **12 de marzo de 2024**, a través de la Mesa de Partes Virtual de "SEDAPAL", conforme al cargo de recepción del mismo (foja 28); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444, 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 día siguiente de la notificación, venció el **26 de marzo de 2024**.

12. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en "el Oficio", "SEDAPAL" 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 29); razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio; en consecuencia, declarar inadmisible 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 "SEDAPAL" 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.° 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.° 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE, Resolución N.º 0005-

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **6842516Q77**

2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 1140-2024/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - 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.° 1192**, seguido por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, 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.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.
P.O.I. 18.1.2.4

FIRMADO POR:

Firmado digitalmente por:
REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU
20131057823 soft
Fecha: 04/09/2024 20:58:36-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por:
CHALCO HEREDIA Williams Bruce FAU
20131057823 hard
Fecha: 04/09/2024 16:06:02-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
VIZCARRA TORRES Richard Jony FAU
20131057823 hard
Fecha: 04/09/2024 16:09:23-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
PAZ CUELLAR Nancy Eliana FAU
20131057823 hard
Fecha: 04/09/2024 16:16:56-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **6842516Q77**