



RESOLUCIÓN N° 1679-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 198-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la empresa de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representado por el Jefe de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE EN VIRTUD DEL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto de un área de 360,89 m², ubicada en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrita a favor del Estado en la partida registral N.º 12362709 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, signado con CUS N.º 50614 (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-VIVIENDA¹ (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. 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

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.

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 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 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.º 1192 y la Ley N.º 30556.

4. Que, mediante Carta N.º 475-2024-ESPS y anexos presentados el 23 de abril de 2024 [S.I. N.º 10942-2024 (fojas 2 al 15)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, representada por el Jefe de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson (en adelante, "SEDAPAL"), solicitó la constitución del derecho de servidumbre de "el predio", en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada "Obras de Cabecera y Conducción para el Abastecimiento de Agua Potable para Lima".

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 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, 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 u otros derechos reales 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 la transferencia 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, para el caso en concreto, mediante Oficio N.º 01929-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 24 de julio del 2024 (fojas 36), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la partida registral N.º 41860987 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del "Decreto Legislativo N.º 1192"; generándose el título N.º 2024-02197618, el cual se encuentra liquidado; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de presentar una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

11. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", se emitió el Informe Preliminar N.º 00438-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 22 de julio de 2024 (fojas 23 al 30) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud de ingreso citada en el cuarto considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a "SEDAPAL" a través del Oficio N.º 01663-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 3 de julio de 2024 [en adelante "el Oficio 1" (fojas 32 y 33)], siendo las siguientes: **i)** Revisada la plataforma web del GEOCATMIN, se visualiza que "el predio" se superpone parcialmente con la concesión minera denominada THABER V, de código 010321896 cuyo titular es UNACEM PERU S.A., en 4,24 m² (1,17 %), situación no advertida en el Plan de saneamiento físico legal presentado (en adelante PSFL); **ii)** De acuerdo al visor de GEOSERFOR, se visualiza que "el predio" se superpone totalmente con el Ecosistema Frágil denominado MANCHAY, aprobado mediante Resolución Ministerial N.º 0408-2013-MINAGRI, de fecha 15.10.2013, situación no advertida en el PSFL; **iii)** Revisado el PSFL, se ha identificado que en los numerales IV ítem 4.1 y 4.1.2 literal a), se indica que el titular registral de la partida registral N.º 12362709, es la Municipalidad Distrital de Ate, situación que difiere con lo indicado en el Extranet de SUNARP y el resto del contenido del PSFL, en los cuales se indica que el titular es el Estado. Por lo que, deberá aclarar este extremo en un nuevo PSFL; **iv)** No ha presentado archivo vectorial (SHP o DWG) que encierre el área de "el predio", comprimidos en ZIP, según lo dispuesto en el penúltimo párrafo del literal d) del numeral 5.4.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN"; y, **v)** Deberá aclarar la denominación exacta de la estructura sanitaria, puesto que en algunos extremos del PSFL presentado se indica "Reservorio 04B" y en otros apartados consta como "Reservorio RRS-04B". 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"².

12. Que, en el caso en concreto, "el Oficio 1" fue notificado con fecha 04 de julio de 2024, a través de la Mesa de Partes Virtual de "SEDAPAL", conforme consta en el cargo de recepción (fojas 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 18 de julio de 2024.

13. Que, mediante Carta N.º 802-2024-ESPS presentado el 18 de julio de 2024 [S.I N.º 20369-2024 (foja 35)], dentro del plazo otorgado, "SEDAPAL" solicita la ampliación de plazo a fin de subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio 1" (fojas 35); en ese sentido, mediante Oficio N.º 02016-2024/SBN-

² En caso 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.

DGPE-SDDI-UFEPPi del 30 de julio de 2024 [en adelante “el Oficio 2” (fojas 39)], esta Subdirección concede la ampliación de plazo, de manera excepcional y por única vez, ampliándose el plazo por diez (10) días de conformidad con el numeral 6.3.5 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

14. Que, “el Oficio 2” fue notificado con fecha **01 de agosto de 2024**, a través de la Mesa de Partes Virtual de “SEDAPAL”, conforme consta en el cargo de recepción (fojas 40), razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley N.° 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado **venció el 16 de agosto de 2024**.

15. Que, es preciso señalar 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 Oficio 1”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID y del Sistema de Gestión Documental - SGD, con los que cuenta esta Superintendencia (fojas 41); 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 6.2.4 de la “Directiva N.° 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 de derecho de servidumbre.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.° 1192”, “TUO de la Ley N.° 27444”, “TUO de la Ley N.° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.° 001-2021/SBN”, Resolución N.° 0066-2022/SBN, Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N.° 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 1731-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE EN VIRTUD DEL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, seguido por la empresa de **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.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