

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0629-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 208-2024/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la empresa de **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 1 379,22 m², ubicada en el distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N.º P02226597 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º 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 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 - 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

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.

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 269-2024-ESPS y anexos, presentados el 28 de febrero de 2024 [S.I N.º 05403-2024 (fojas 2 al 50)], la empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima, representada por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson (en adelante, "SEDAPAL"), solicitó la constitución del 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: "*Mejoramiento del Colector Tayacaja, distrito de El Agustino, provincia Lima y departamento de Lima*" (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 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, publicada 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**; y según 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, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, en ese entonces a cargo del procedimiento, procedió a evaluar los documentos presentados por "SEDAPAL", 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", emitiéndose el Informe Preliminar N.º 00612-2024/SBN-

DGPE-SDAPE del 13 de marzo de 2024 (fojas 51 al 56), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud de ingreso 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 03878-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 20 de noviembre de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 59 y 60)] siendo las siguientes: **i)** de acuerdo a lo evaluado, se advierte que “el predio” recae sobre área de circulación y vías, de la Urbanización Las Pirámides; pese a que no se haya independizado de la partida registral N.º P02226597 de propiedad privada, constituye un bien de dominio público del Estado por su naturaleza y uso, ello de conformidad con lo previsto en el sub numeral 2 del numeral 3.3 del artículo 3º de “el Reglamento”, y el numeral 7 del artículo 4º del Reglamento de la Ley N.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, aprobado por Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA. Cabe precisar que, como tal, “el predio” previamente deberá ser independizado a favor del Estado, de acuerdo al criterio adoptado en los considerandos 39, 47 y 48 de la Resolución N.º 0038-2024/SBN-DGPE de fecha 30 de abril de 2024; en ese sentido, de conformidad al tercer párrafo del numeral 5.7 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, corresponde disponer la independización de “el predio” a favor del Estado, en la misma resolución que otorga el derecho de servidumbre solicitado; por lo tanto, para el presente caso, se deberá presentar los documentos indicados en el ítem vi del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **ii)** a partir de la consulta realizada en la Base Sig del Instituto Metropolitano de Planificación (IMP), se advierte que “el predio” se ubica entre los distritos de Cercado de Lima y de El Agustino; asimismo, de acuerdo al Certificado de Búsqueda Catastral, con publicidad N.º 2023-4846554, parte de “el predio” (651,48 m²) se ubica en el distrito de Cercado de Lima; sin embargo, dicha información no ha sido detallada en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado (en adelante, “PSFL”), el Informe de Inspección, Plano Diagnóstico y demás documentos técnicos presentados; **iii)** según el Visor de la SUNARP, “el predio” recae totalmente sobre un polígono de mayor extensión inscrito en la partida registral N.º 07013538; no obstante, no se ha podido determinar la relación que guardaría con la partida registral N.º P02226597 solicitada; y, **iv)** si bien en el “PSFL”, se ha dejado constancia sobre el inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida registral N.º P02226597 por existir superposición con inscripción incompatible con las partidas registrales Nros. 44246090 y P02174353; sin perjuicio de que dicho procedimiento haya concluido por haberse formulado oposición, no se ha dejado constancia si dichas superposiciones afectan o no a “el predio”, asimismo, tampoco se ha podido descartar las mismas, al no constar graficado el ámbito de dichas partidas registrales en el Plano Diagnóstico presentado. En ese sentido, se le otorgó a “SEDAPAL” 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”².

11. Que, “el Oficio” fue **notificado el 21 de noviembre de 2024** a través de la Mesa de Partes Virtual de “SEDAPAL”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 61); 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, 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, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **vencía el 5 de diciembre de 2024**.

12. Que, mediante Carta N.º 1368-2024-ESPS presentada el 4 de diciembre de 2024 [S.I. N.º 35840-2024 (foja 63)], “SEDAPAL” solicitó la ampliación de plazo, a efectos de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”; por lo que, en atención a ello, mediante Oficio N.º 04244-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 10 de diciembre de 2024 [en adelante, “el Oficio 1” (foja 64)], se otorgó excepcionalmente y, por única vez, la ampliación de plazo por diez (10) días hábiles adicionales, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de la solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con el numeral 6.3.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

13. Que, en el caso en concreto, “el Oficio 1” fue notificado el **17 de diciembre de 2024** a través de la Mesa de Partes Virtual de “SEDAPAL”, conforme figura en el cargo de recepción (foja 65); 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, cabe precisar que, el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **vencía el 8 de enero de 2025**; habiendo “SEDAPAL”, dentro del plazo otorgado, remitido la Carta N.º 1486-2024-ESPS y anexos, presentados el del 2 de enero

² 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 sus solicitudes, en los casos que corresponda.

de 2025 [S.I N.º 00092-2025 (fojas 67 al 93)], mediante el cual, pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

14. Que, si bien mediante Informe Preliminar N.º 00574-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 1 de abril de 2025, se realizó la evaluación técnica de los documentos presentados por “SEDAPAL”, es preciso señalar que, las observaciones advertidas en “el Oficio” requerían ser subsanadas con la presentación de un nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal, el cual debía contener la información de “el predio” con las debidas correcciones y/o modificaciones, de acuerdo a los requerimientos de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; no obstante, de la verificación realizada, se advierte que “SEDAPAL” presentó las subsanaciones a través de la Carta N.º 1486-2024-ESPS, por lo que, no concierne a esta Subdirección pronunciarse en la presente resolución respecto a las citadas subsanaciones.

15. Que, en virtud de lo antes expuesto, se tiene que, “SEDAPAL” no cumplió con presentar la documentación respecto de “el predio”, conforme a los requerimientos establecidos en la “Directiva N.º 001-2021/SBN”. En ese sentido, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, concluyendo el procedimiento y, en consecuencia, se declare inadmisibile la presente solicitud, en mérito al numeral 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 tránsito.

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 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Técnico Legal N.º 0645-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- 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 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.

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