

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1657-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 1096-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL DE SANEAMIENTO BÁSICO DE PUNO SOCIEDAD ANÓNIMA – EMSAPUNO**, representado por su Gerente General, mediante la cual solicita la **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, respecto del área de **618,81 m²** ubicada en la parcela Cancharani del sector Cancharani, en el distrito, provincia y departamento de Puno, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado – Ministerio de Educación, en la partida registral N.° 11201446 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, signado con CUS N.° 199747 (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.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 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 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.

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

4. Que, mediante Formato de Solicitud Anexo N.º 1, presentado el 17 de octubre de 2024 [S.I. N.º29973-2024 (foja 2)], la Empresa Municipal de Saneamiento Básico de Puno Sociedad Anónima – EMSAPUNO representado por su Gerente General, Luis Aguilar Coaquira (en adelante, “EMSAPUNO”), solicita la constitución de derecho de servidumbre de paso y tránsito a su favor, respecto de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la ejecución del proyecto: *“Mejoramiento y Ampliación de los Servicios de agua potable y recolección de aguas residuales de la ciudad de Puno, distrito de Puno – provincia de Puno, departamento de Puno”*, (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.º1192”), 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, 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**; y, según el numeral 6.3.3 de la citada Directiva el procedimiento de primera inscripción de dominio 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, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a fin de efectivizar la primera inscripción de dominio 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, mediante Oficio N.º 03470-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 28 de octubre de 2024 (foja 16), 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 11201446 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, Zona Registral N.ºXIII - Sede Tacna, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192, el cual fue inscrita en el asiento D00001 de la citada partida (foja 18). Cabe precisar que, de conformidad con el literal c) del numeral 5.7 de la Directiva N.º 09-2015-SUNARP/SN², el plazo de vigencia de las

² Directiva que regula en sede registral el trámite de inscripción de los actos inscribibles referidos al proceso de adquisición y expropiación de inmuebles, y transferencia de inmuebles de propiedad del estado, previstos en el Decreto Legislativo N.º1192 y sus modificatorias” señala, que el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas previstas en el numeral 41.2 del citado decreto es de un año, susceptible de ser renovada dentro de dicho plazo.

anotaciones preventivas previstas en el numeral 41.2 del citado marco normativo, es de un (1) año, transcurrido dicho plazo, caduca de pleno derecho³.

11. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “EMSAPUNO”, 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 01427-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 30 de octubre de 2024 (fojas 20 al 26) y 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 “EMSAPUNO” mediante Oficio N.º 03597-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 4 de noviembre de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 27 y 28)], siendo las siguientes: **i)** de la consulta realizada al Visor Web Geográfico de SUNARP-VWS, se aprecia que “el predio” recaería totalmente en el área mayor inscrita en la partida registral N.º 11201446 del Registro de Predios de Puno, la cual es solicitada en servidumbre; asimismo, recaería parcialmente sobre la partida registral N.º 11080399, T.A. N.º 02216 del 16 de febrero de 2009 inscrita a favor de terceros, existiendo una aparente duplicidad registral entre ambas partidas, situación que también es advertida como carga en la Partida Registral N.º 11046668, antecedente registral de la partida solicitada en servidumbre; **ii)** revisado el Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N.º 2024-6356303 (en adelante “CBC”), el cual versa sobre un área de mayor extensión a “el predio”, motivo por el cual deberá presentar Plano de Diagnóstico que evidencie que el área solicitada se encuentra dentro del área materia de evaluación de el “CBC”, así como los documentos que sustentaron su rogatoria, ello conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del ítem ii, literal d, del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **iii)** según el visor de mapas de OSINERMINING “el predio” se superpone parcialmente con el tramo de media tensión de tipo aéreo de la empresa ELECTRO PUNO, situación no advertida en el Plan de Saneamiento físico legal (en adelante el “PSFL”); **iv)** de la consulta realizada a plataforma web de Provias Nacional, se advierte que no recae sobre vías y derecho de vía, no obstante, presenta cercanía con la red vial nacional P3-36B, por lo que podría presentar superposición con su derecho de vía; **v)** de la imagen satelital de Google Earth de fecha del 28 de mayo de 2024, utilizada de manera referencial, se observa que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por aparentes viviendas, lo cual discrepa de lo indicado en el “PSFL” y en el Informe de Inspección Técnica, además de indicar que no se esté afectando derecho de terceros; **vi)** de la documentación técnica presentada (Plano y Memoria) se advierte que no se encuentran suscritos por verificador catastral sino, por verificador común, no cumpliendo con lo establecido en el ítems iv) y v) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **vii)** se advierte que en la Memoria Descriptiva no se consignó la zonificación de “el predio” conforme a lo establecido en el inciso v del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **viii)** de la digitalización de las coordenadas del plano perimétrico se obtuvo un área de 615,02 m²; no obstante, se advierte que existe una diferencia de 3,79 m² con el área solicitada de 618,81 m²; y, **ix)** revisa la partida registral N.º 11201446 se advierte como titular al Estado Peruano – Ministerio de Educación, lo cual discrepa de lo señalado en el “PSFL”. 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”.

12. Que, habiendo tomado conocimiento “EMSAPUNO” del contenido de “el Oficio”, tal como se acredita con la presentación del formato de solicitud (anexo 1) y anexos ingresados el 11 de noviembre de 2024 [S.I. N.º 32826-2024 (fojas 32 al 44)], mediante el cual pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”; adjuntando documentación complementaria; por lo que, se tiene por bien notificado⁴, de conformidad con el numeral 27.2 3 del artículo 27º 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”).

13. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el tercer párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, mediante Oficio N.º 03712-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de fecha 12 de noviembre de 2024 (foja 45), notificado el 25 de noviembre de 2024 (foja 45), se hace de conocimiento, como administrador de “el predio”, al Ministerio de Educación, que “EMSAPUNO” ha solicitado el derecho de servidumbre y paso del mismo, en el marco del “Decreto Legislativo N.º 1192”,

³ Cabe mencionar que, la caducidad es un mecanismo de extinción de situaciones jurídicas que opera con el transcurso del tiempo, es así que, la caducidad de la anotación preventiva importa que esta ha dejado de existir o de producir sus efectos, sin necesidad de que se invoque ni que se extienda el asiento registral que así lo declare.

⁴ Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

(...)

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin de que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41° de la norma en mención.

14. Que, evaluada la documentación presentada por “EMSAPUNO” se emitió el Informe Preliminar N.º 01511-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 13 de noviembre de 2024 e Informe Técnico Legal N.º 1716-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 5 de diciembre de 2024, determinándose lo siguiente:

- I. Respecto a la superposición parcial y aparente duplicidad con la partida registral N.º 11080399 (T.A. N.º 02216 del 16 de febrero de 2009) inscrita a favor de terceros, la “EMSAPUNO” presenta nuevo “PSFL” señalando que el señor Apolonio Miranda Cutipa realizó el trámite de inmatriculación de un área de 37 070,00 m² del predio de la partida matriz N.º 11046668 de propiedad del ESTADO PERUANO - MINISTERIO DE EDUCACIÓN, en el cual, fue aprobado el cierre de esa partida registral por haber vulnerado un predio que era del Estado Peruano; por el cual, no se debe de considerar duplicidad o sobreposición de una partida electrónica que se encuentra cerrada”.
Al respecto, revisada la partida registral N.º 11080399, en el asiento B00002, se inscribe únicamente la anotación de conclusión por oposición del procedimiento de cierre de la partida, resolviendo declarar concluido por oposición dicho procedimiento, más no cierra la partida registral en mención. En ese contexto, de conformidad con lo dispuesto sexto párrafo del artículo 60° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.
En consecuencia, al haberse determinado que la partida registral N.º 11080399 no se encuentra cerrada y que “EMSAPUNO” no ha descartado superposición con la misma o redimensionado “el predio”, ello a efecto de proseguir con el presente procedimiento, se tiene que dicha duplicidad subsiste y, por ende, habría una posible afectación de derechos de propiedad de terceros, respecto de la cual, no se ha pronunciado ni fue materia de análisis por parte de “EMSAPUNO”; por lo que, siendo que la aplicación del “Decreto Legislativo N.º 1192” es para 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, se tiene por no subsanada la observación.
- II. En relación a la presentación del Plano Diagnóstico donde evidencie que el área de “el predio” se encuentra dentro del área materia de evaluación del “CBC”, la “EMSAPUNO” en su nuevo “PSFL” presenta plano perimétrico y memoria descriptiva; al respecto, si bien en dichos documentos no se observa la poligonal de “el predio” se procedió a reconstruir las coordenadas técnicas del área del “CBC”, adjuntas en sus documentos técnicos y al momento de contrarrestarlo con la poligonal de “el predio” se observa que este se encuentra inmerso en el área materia de evaluación de el “CBC”, no obstante, no se ha cumplido con presentar el plano diagnóstico conforme lo establece “Decreto Legislativo N.º 1192”; por lo que, se tiene por no subsanada la observación.
- III. En cuanto a la superposición parcial con el tramo de media tensión de tipo aéreo de la empresa ELECTRO PUNO advertida por el visor de mapas de OSINERMIN, la “EMSAPUNO” en su nuevo “PSFL” señala que, si bien existe dicha superposición, la servidumbre de paso será para la instalación de línea de impulsión para el RAS-18, el cual se encontrará bajo tierra, por lo que se tiene por subsanada la observación.
- IV. En cuanto a la cercanía con la red vial nacional advertida por el visor web PROVIAS, la “EMSAPUNO” señala en su nuevo “PSFL”, que no existe superposición, toda vez que la instalación de líneas de impulsión para el RAS-18, se ubicará bajo tierra; por lo que se tiene por subsanada la observación.
- V. En relación a la ocupación aparente por viviendas de “el predio”; la “EMSAPUNO”, precisa “las edificaciones que se visualizan por medio de Google Earth, son construcciones rústicas construidas por invasores al terreno de la partida registral N.º 11201446, de los cuales no se encuentran habitadas, al no ser de propiedad de terceros con la solicitud del predio no afecta a terceros”. Por lo que se tiene por subsanada la observación.
- VI. Respecto a la falta de firma de verificador catastral en los documentos técnicos, la “EMSAPUNO”, cumple con presentar nuevo plano perimétrico y de ubicación y memoria

descriptiva de “el predio” debidamente firmados por verificador catastral, por lo que se tiene por subsanada en ese extremo.

- VII. Respecto a la falta de zonificación en la memoria descriptiva, la “EMSAPUNO” presenta nueva memoria descriptiva en los que señala que a “el predio” le corresponde la Zonificación suelo no urbanizable; por lo que se tiene por levantada la observación en ese extremo
- VIII. Respecto a la diferencia de 3,79 m² que existe al digitalizar las coordenadas indicadas en el Plano Perimétrico con el área solicitada; la “EMSAPUNO” presenta nuevos documentos técnicos y que al reconstruir sus coordenadas se obtiene un área de 618,81 m², lo que guarda relación con el área de “el predio”, por lo que se tiene por subsanada en ese extremo.
- IX. En relación al titular registral de “el predio”; se advierte que en el nuevo “PSFL”, la “EMSAPUNO” reitera que se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano – Ministerio de Educación, representado por la SBN; situación que discrepa de lo señalado en la partida registral N.º 11201446; por lo que no se tiene por subsanada la observación.

15. Que, por lo expuesto, se tiene que “EMSAPUNO” no ha cumplido con subsanar en su integridad las observaciones formuladas mediante “el oficio”; por tanto, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo y, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito al numeral 6.3.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN” y disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “EMSAPUNO” pueda volver a presentar una nueva solicitud de constitución del derecho de servidumbre, cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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 0067-2024/SBN, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Técnico Legal N.º 1716-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre 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.º 1192**, seguido por la **EMPRESA MUNICIPAL DE SANEAMIENTO BÁSICO DE PUNO SOCIEDAD ANÓNIMA – EMSAPUNO**, 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).

Comuníquese y archívese.

P.O.I. 18.1.2.4

DIANA SOFÍA PALOMINO RAMIREZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI