

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN DEL  
PATRIMONIO ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N°0094-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 03 de febrero de 2020

### **VISTO:**

El Expediente n.° 067-2018/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE LEGAL DE PASO**, solicitado por **MARIA SOLEDAD FLORES VÁSQUEZ** respecto al predio de 348,37 m<sup>2</sup>, ubicado en el Pueblo Joven Francisco de Zela, distrito de Pocollay, provincia y departamento de Tacna (en adelante "el predio"), el mismo que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.° P20026639 de la Zona Registral n.° XIII – Sede Tacna, y anotado en el CUS n.° 48525; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable de normar y supervisar los actos que realizan las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, administración, disposición y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup>, y sus modificatorias (en adelante, "TUO de la SBN"), su Reglamento<sup>2</sup>, y modificatorias (en adelante "Reglamento de la SBN");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 43° y el literal a) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>3</sup> (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

### **Del procedimiento de servidumbre**

3. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.° 15081-2017, presentada el 16 de mayo de 2017 (fojas 02 al 38), reiterada y complementada con las Solicitudes de Ingreso n.° 30339-2017, del 06 de agosto de 2017 (fojas 39 al 41) y n.° 33827-2018 del 03 de octubre de 2017 (fojas 42 al 62), la señora María Soledad Flores Vásquez (en adelante "la administrada") solicitó la constitución del derecho de servidumbre de

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicado el 10 de julio de 2019 en el diario oficial "El Peruano".

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008 en el diario oficial "El Peruano".

<sup>3</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 en el diario oficial "El Peruano".



paso respecto de un área de 343,35 m<sup>2</sup>, con la finalidad de destinarlo como acceso de su vivienda; solicitó la Constitución del Derecho de Servidumbre respecto a "el predio", en marco de la Directiva n.º 007-2016/SBN que regula el procedimiento de constitución de servidumbre convencional, adjuntando, entre otros, los siguientes documentos: a) Declaración Jurada de no encontrarse impedido de contratar con el Estado, b) Copia de la Ficha n.º 2612 que continúa en la Partida Registral n.º 05115355 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral n.º XIII – Sede Tacna, c) Copia de la Partida P20026639 de la Zona Registral n.º XIII – Sede Tacna;

4. Que, el presente procedimiento de constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales, se encuentra regulado en la Directiva n.º 007-2016/SBN denominada "Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales", aprobada por Resolución n.º 070-2016/SBN (en adelante "La Directiva"), la cual prescribe en los numerales 5.2, 5.6, 5.9 y 6.7, para que esta Superintendencia apruebe la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales, se requiere que se den en forma concurrente tres presupuestos o requisitos, como son: **I) Que la servidumbre solicitada se efectúe sobre un predio de dominio privado estatal**, inscrito y saneado y **a favor de otro predio**, de propiedad o bajo titularidad estatal o particular; **II) Que el predio materia de servidumbre no esté incluido dentro de un régimen legal especial para su administración o disposición**; siendo que en caso de existir algún otro derecho sobre este predio, la servidumbre solicitada sea compatible con aquél; y, **III) Que el predio materia de servidumbre no presente alguna restricción o situación incompatible con la servidumbre solicitada**;

#### Respecto a la calificación formal de la solicitud

5. Que, como parte del presente procedimiento de servidumbre, se encuentra la etapa de calificación, la cual comprende: a) la determinación de la propiedad Estatal y que el bien solicitado se encuentre bajo competencia de esta Superintendencia, b) que el bien solicitado sea de libre disponibilidad, y c) el cumplimiento formal de los requisitos del procedimiento, conforme se desarrolla a continuación:

- a. De la evaluación realizada respecto a la documentación presentada se desprende que "la administrada" es propietaria del predio inscrito en la partida n.º 05115355 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral n.º XIII – Sede Tacna (predio dominante), mientras que el predio materia de solicitud se encontraría en el ámbito del predio de mayor extensión ubicado en el Lote 1, Manzana 13, Pueblo Joven Francisco Antonio de Zela, distrito de Pocollay, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la partida P20026639 de la Zona Registral n.º XIII – Sede Tacna (predio sirviente), cuyo titular registral es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y que se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Educación – Tacna, por lo que viene funcionando la Institución Educativa n.º 232 "Virgen de las Mercedes", constituyéndose por tanto como un bien de dominio público (equipamiento urbano), sin embargo, de manera excepcional se podrá constituir una servidumbre sobre un predio afectado en uso siempre que se llegue a constatar que dicha área constituye la única vía de acceso para lo cual se deberá contar con la opinión favorable de la entidad afectataria, de acuerdo a lo prescrito en el numeral 5.9 de "la Directiva";
- b. Que, asimismo, respecto a la titularidad de "el predio", si bien éste se encuentra inscrito a favor de COFOPRI, considerando lo estipulado en la Octava Disposición Complementaria Final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por



## RESOLUCIÓN N° 0094-2020/SBN-DGPE-SDAPE

Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley n.º 28687, aprobado por Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA, esta Superintendencia emite la resolución que dispone la inscripción de dominio a favor del Estado, desprendiéndose que bajo este marco normativo la SBN se encontraría legitimada para constituir el derecho de servidumbre sobre "el predio";

- c. Adicionalmente, se advirtió que "la administrada" no precisó el plazo respecto del cual requiere la constitución de la servidumbre, así también, se advirtió que no presentó plano perimétrico ni memoria descriptiva del área requerida en servidumbre, por lo que no fue posible realizar la evaluación de la documentación técnica;

6. Que, conforme a las observaciones advertidas, a través del Oficio n.º 453-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de enero de 2018 (foja 64), se advirtió que la presente solicitud no cumplía con algunos de los requisitos señalados en "la Directiva", como son: a) la documentación técnica consistente en plano perimétrico – ubicación y memoria descriptiva del área materia de constitución de derecho de servidumbre y b) el plazo para la constitución del derecho de servidumbre; por lo que, esta Subdirección requirió a "la administrada" a fin de que brinde la citada información y adjunte los referidos documentos, para continuar con el presente procedimiento; otorgándole a tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento de declararse concluido el trámite en caso no subsane las observaciones efectuadas; siendo que el mencionado oficio fue debidamente notificado con fecha 08 de febrero de 2018 (foja 64);

7. Que, conforme es de verse mediante la Solicitud de Ingreso n.º 02846-2018 (fojas 65 al 79), presentada el 29 de enero de 2018, y la Solicitud de Ingreso n.º 03168-2018 (fojas 80 al 86), presentada el 30 de enero de 2018, "la administrada" dentro del plazo otorgado presentó la documentación técnica solicitada precisando que el área requerida para servidumbre era de 348,08 m<sup>2</sup>, asimismo, presentó copia simple del Informe Legal n.º 212-2016-AAJ-UGEL.T/DRSET/GOB.REG.TACNA del 22 de agosto de 2016 (fojas 67 y 68) emitida por el Jefe de Asesoría Jurídica de la UGEL TACNA que concluye que: "(...) es técnica y legalmente factible el otorgamiento de servidumbre legal de paso en favor de la sucesión Flores Vásquez representada por Doña María Soledad Flores Vásquez, debido a que su predio no tiene salida a ningún camino público (...)";

8. Que, en cuanto al documento exigido por el literal h) del numeral 6.3 de "la Directiva", señalado en el literal c) del sexto considerando de la presente resolución, cabe señalar que estando a que la presente servidumbre, de acuerdo a su naturaleza, no tiene por finalidad la realización de una actividad económica susceptible de ser concesionada por el Estado, sino solo el acceso a una vivienda; por tanto, no es



factible identificar a la "respectiva autoridad sectorial" que tendría que emitir dicho documento; por lo que, en tal sentido, este requisito no resulta exigible ni aplicable a la presente solicitud de servidumbre;

9. Que, por lo antes señalado, la presente solicitud de servidumbre cumplió con los requisitos establecidos en el numeral 6.3 de "la Directiva"; por lo que, en tal virtud, se continuó con las demás etapas del procedimiento de servidumbre;

### Del Diagnóstico Técnico Legal del predio

10. Que, con fecha 09 de febrero de 2018 se realizó la inspección técnica de "el predio", tal como consta en la Ficha Técnica n.º 0091-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de febrero de 2018, mediante la cual se advirtió, entre otros, que: "(...) *cabe precisar que la administrada ingresa a su inmueble por un terreno sin construir de propiedad privada que puede ser cercada en cualquier momento, por lo que el único acceso al predio dominante sería por el área solicitada en servidumbre*";

11. Que, considerando la inspección técnica realizada, la información gráfica digital con la que cuenta esta Superintendencia, el Plano de Trazado y Lotización efectuado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI del Pueblo Joven Francisco Antonio de Zela (Plano n.º 105-COFOPRI-00-OJA-TAC) se determinó que el área materia de solicitud es de 348,37 m<sup>2</sup>, lo cual se puso de conocimiento a "la administrada" a fin de que manifieste su conformidad para proseguir con el procedimiento, siendo confirmado por ésta mediante documento presentado el 12 de marzo de 2018 (fojas 105 al 122);

12. Que, de acuerdo al Plano Diagnóstico n.º 1381-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 04 de abril de 2018 (foja 129), "el predio" se encuentra superpuesto en su totalidad con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, inscrito en la partida P20026639 del Registro de Predios de Tacna con el CUS n.º 48525, afectado en uso al Ministerio de Educación, según asiento 00005 de la mencionada partida;

13. Que, asimismo, de acuerdo al Plano Diagnóstico antes referido, la presente servidumbre va a beneficiar al predio colindante inscrito en la partida n.º 05115355 del Registro de Predios de Tacna de propiedad de la misma administrada; por lo que, en tal sentido, este predio constituye el predio dominante de la presente servidumbre;

14. Que, por lo antes glosado, se concluye en primer término que la presente servidumbre está referida y tiene como objeto a un predio de dominio público, afectado en uso y que constituye la única vía de acceso para "la administrada" (predio sirviente) y que se va a constituir a favor de otro predio de propiedad particular, como es un predio de propiedad de la misma administrada (predio dominante); en segundo lugar, que el predio materia de la presente servidumbre no está incluido dentro de un régimen legal especial para su administración o disposición y no es objeto de algún otro derecho; y en tercer lugar, que el predio materia de la presente servidumbre no presenta ninguna restricción o situación incompatible con la servidumbre solicitada; por lo que, en tal virtud y dándose de modo concurrente los presupuestos exigidos en los numerales 5.2, 5.9 y 6.7 de "la Directiva", correspondía que esta Subdirección continúe con el trámite de la presente servidumbre;

15. Que, de otro lado y en cuanto atañe al plazo de la presente servidumbre, cabe indicar que mediante el Oficio n.º 5832-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de junio de 2019 (foja 193), esta Subdirección comunicó a "la administrada" que de acuerdo a lo previsto en el segundo párrafo del numeral 5.11 de "la Directiva", el derecho de servidumbre sobre predios de propiedad estatal puede ser otorgado hasta por un plazo de diez (10) años, asimismo, de acuerdo al numeral 5.2 de "la Directiva", el





## **RESOLUCIÓN N° 0094-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

mismo es oneroso; siendo que este oficio no fue impugnado ni observado; por lo que, se procedió a continuar con el procedimiento considerando el plazo de diez (10) años;

16. Que, mediante el Oficio n.º 3384-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de abril de 2018 (foja 220), esta Superintendencia solicitó a la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario – Minedu del Ministerio de Educación que emita su opinión, por lo que mediante Oficio n.º 2411-2018-MINEDU/VMGI-DIGEIE recepcionado el 19 de julio de 2018 (foja 202), la Dirección General de Infraestructura Educativa trasladó el Informe n.º 1189-2018-MINEDU/VMGI-DICEIE-DISAFIL del 16 de julio de 2018 (fojas 203 y 204) mediante el cual se concluyó que: "(...) *se opina favorablemente para que la SBN evalúe el procedimiento administrativo de constitución del derecho de servidumbre solicitada por la señora María Soledad Flores de Velásquez respecto del área de 348,37 m<sup>2</sup> que forma parte del predio afectado a favor del Ministerio de Educación (...)*";

### **De la valuación y contraprestación del predio**

17. Que, conforme a lo prescrito en el numeral 6.8 de "la Directiva", con posterioridad al Diagnóstico Técnico Legal del predio, la SBN dispone la valorización comercial del predio para fines de la servidumbre, la misma que preferentemente debe ser efectuada por un organismo especializado en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia, pudiendo ser efectuada también por un perito tasador debidamente acreditado;

18. Que, en tal contexto, mediante el Oficio n.º 6598-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio de 2018 (foja 221), esta Subdirección solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, por ser el órgano especializado y oficial en materia de valuaciones, que gestione la solicitud del servicio de tasación de "el predio" adjuntando con tal fin la documentación técnica respectiva; por lo que, a través del Oficio n.º 2138-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, signado con la Solicitud de Ingreso n.º 38493-2018 (foja 227), la Dirección de Construcción del MVCS remitió el Informe Técnico de Tasación e informó que el valor de la servidumbre de "el predio" por el plazo de 10 años es: S/. 138 460,11 (Ciento treinta y ocho mil cuatrocientos sesenta y 11/100 soles) o US \$ 41 957,61;

19. Que, de conformidad con el numeral 6.8 de "la Directiva", mediante el Informe de Brigada n.º 03317-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 26 de noviembre de 2018 (fojas 281 al 283), esta Subdirección procedió a dar conformidad al Informe Técnico de Tasación antes indicado; por lo que, a través del Oficio n.º 10920-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 30 de noviembre de 2018 (foja 285), debidamente notificado bajo puerta el 05 de diciembre de 2018 (foja 284), esta Subdirección comunicó a "la administrada" el valor de la contraprestación de la presente servidumbre, a fin de que dentro del plazo de cinco (05) días hábiles computados a partir del día siguiente de su



notificación, manifieste su aceptación correspondiente; bajo apercibimiento de declarar concluido el procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.9 de "la Directiva", por lo que, considerando el término de distancia, el plazo máximo para dar su conformidad, de ser el caso, era el **17 de diciembre de 2018**;

20. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 45742-2018, presentada el 19 de diciembre de 2018 (folio 109), "la administrada" manifestó su no aceptación al valor de la contraprestación de la presente servidumbre, además dicho documento fue presentado de manera extemporánea; en consecuencia, atendiendo a los argumentos señalados en los considerandos precedentes corresponde a la SBN hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio n.º 10920-2018/SBN-DGPE-SDAPE y dar por concluido el procedimiento;

De conformidad con lo dispuesto en el T.U.O. de la Ley n.º 29151, el Reglamento de esta Ley, aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.º 007-2016/SBN, la Resolución n.º 132-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 2431-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de diciembre de 2019 (fojas 302 al 304);

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Dar por **CONCLUIDO EL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE** requerido por la señora **MARIA SOLEDAD FLORES VÁSQUEZ** sobre el área de 348,37 m<sup>2</sup>, ubicado en el Pueblo Joven Francisco de Zela, distrito de Pocollay, provincia y departamento de Tacna, conforme a las razones expuestas en la presente resolución;

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente Resolución.

Comuníquese y archívese.-



  
Abog. OSWALDO MANOLO ROJAS ALVARADO  
Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES