

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0533-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 1423-2019/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO**, solicitado por la empresa **ASTILLERO DE SERVICIOS TÉCNICOS INDUSTRIALES METALICOS NAVALES E.I.R.L. - SETIMNA E.I.R.L.** respecto al predio de 57 166,48 m², ubicado en la parte colindante a la Zona Industrial II - Paita, distrito y provincia de Paita, región Piura (en adelante, "el predio"), el mismo que forma parte de los predios de mayor extensión inscritos a favor del Estado en las partidas n.º 11110636 y n.º 11142812 del Registro de Predios de Piura y anotados en los CUS n.º 56910 y n.º 90515, 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 a los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA(en adelante, TUO de la Ley n.º 29151) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA;
2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 43 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor; siendo que conforme a lo previsto en el literal g) del artículo 44 del citado Reglamento, es función específica de la SDAPE constituir servidumbres, cargas, gravámenes y demás derechos reales conforme a ley, así como disponer su levantamiento;
3. Que, de acuerdo al literal b) del artículo 4 del TUO de la Ley n.º 29151 y el literal a) del numeral 2.3 del artículo 3 de su Reglamento, los actos de administración son aquellos actos a través de los cuales se ordena el uso y el aprovechamiento de los bienes estatales; siendo que el procedimiento para la 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");

4. Que, de conformidad con lo previsto en los numerales 5.2, 5.6, 5.9 y 6.7 de “la Directiva”, para que esta Superintendencia apruebe la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales, se requiere que se den en forma concurrente los siguientes presupuestos o requisitos para tal efecto, como son: I) Que el predio solicitado sea de dominio privado estatal, inscrito y saneado (predio sirviente); II) Que la servidumbre solicitada se constituya a favor de otro predio, de propiedad o bajo titularidad estatal o particular (predio dominante); III) 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, IV) Que el predio materia de servidumbre no presente ninguna restricción o situación incompatible con la servidumbre solicitada;

Calificación formal de la solicitud

5. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 20759-2018, presentada el 04 de junio de 2018 (folios 01 al 03), la empresa Astillero de Servicios Técnicos Industriales Metálicos Navales E.I.R.L. - SETIMNA E.I.R.L. representada por su Titular Gerente Santos Oscar Cruz Centeno (en adelante, “la administrada”), solicitó la constitución del derecho de servidumbre de paso respecto al predio de 71 386,17 m², ubicado en la parte colindante a la Zona Industrial II - Paita, distrito y provincia de Paita, región Piura, por el plazo de 10 años y con la finalidad de destinarlo a la construcción de una vía que permita acceder desde sus instalaciones de varadero artesanal hacia el área de la concesión acuática otorgada por la DICAPI; adjuntando para tal efecto los siguientes documentos: I) Copia certificada de la partida n.º 00107536 del Registro de Personas Jurídicas de Piura así como el Certificado de Vigencia de Poder de su representante; II) Copia certificada de las partidas n.º 11110636 y n.º 11142812 del Registro de Predios de Piura; III) Plano perimétrico-ubicación y memoria descriptiva del predio solicitado en servidumbre; IV) Plano perimétrico-ubicación del predio dominante; V) Copia de la Escritura Pública de Cesión en Uso, del 16 de octubre de 2017; y VI) Declaración Jurada de no encontrarse impedido de contratar con el Estado, suscrita por su representante;

6. Que, esta Subdirección efectuó la calificación formal de la presente solicitud, advirtiendo que la administrada no había cumplido con presentar el requisito señalado en el literal h) del numeral 6.3 de “La Directiva” y que el predio solicitado en servidumbre se encontraba parcialmente sin antecedentes registrales y parcialmente dentro de los predios de mayor extensión inscritos a favor de la Municipalidad Provincial de Paita en la partida n.º 00002414 del Registro de Predios de Piura y a favor del Estado en las partidas n.º 11110636 y n.º 11142812 del Registro de Predios de Piura; por lo que, en tal sentido, a través del Oficio n.º 7160-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 09 de agosto de 2018 (folio 58), esta Subdirección requirió a “la administrada” a fin que presente el documento que contenga el pronunciamiento de la respectiva autoridad sectorial respecto a que el pedido de servidumbre no se encuentra en el ámbito de aplicación de sus respectivas normas sectoriales (requisito señalado en el literal h) del numeral 6.3 de “La Directiva), así como adecue su solicitud, teniendo en consideración las áreas inscritas a favor del Estado en las partidas n.º 11110636 y n.º 11142812 del Registro de Predios de Piura; otorgándole a tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse concluido el trámite en caso no subsane las observaciones efectuadas; siendo que según es de verse con el cargo de notificación correspondiente (folio 58), dicho oficio fue debidamente notificado con fecha 15 de agosto de 2018; por lo que y teniendo en consideración el término de la distancia de 2 días previsto en el “Cuadro General de Términos de la Distancia” aprobado por la Resolución Administrativa n.º 288-2015-CE-PJ, del Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, del 16 de setiembre de 2015, “la administrada” tenía como plazo máximo para subsanar hasta el día 03 de setiembre de 2019;

7. Que, conforme es de verse con el mérito de la Solicitud de Ingreso n.º 32291-2018, del 03 de setiembre de 2018 (folios 59 y 60), “la administrada” dentro del plazo otorgado y el término de la distancia antes referido, cumplió con adjuntar la Carta V.200-167, emitida por la DICAPI, del 14 de abril de 2015 (folio 72), que contiene el pronunciamiento de la citada autoridad sectorial respecto a que el pedido de servidumbre no se encuentra en el ámbito de aplicación de sus respectivas normas sectoriales, asimismo, “la administrada” adjuntó el Oficio n.º 189-2015-MPP/GSG, del 26 de octubre de 2015 (folio 64), mediante el cual la Secretaría General de la Municipalidad Provincial de Paita informó a esta Subdirección que el predio solicitado en servidumbre no se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Paita y que, por lo tanto, es propiedad del Estado, siendo competencia de esta Superintendencia su administración y disposición, asimismo señaló que no se

tiene previsto ejecutar algún proyecto de inversión pública en el área submateria;

8. Que, por lo antes señalado, “la administrada” dentro del plazo otorgado y el término de la distancia de 2 días antes indicado, cumplió con subsanar las observaciones formuladas con el Oficio n.º 7160-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 09 de agosto de 2018 (folio 58); por lo que, en tal sentido, la presente solicitud de servidumbre cumple con los requisitos establecidos en el numeral 6.3 de “la Directiva”; y por ello, en tal virtud, la presente solicitud de servidumbre deviene admisible;

Análisis de Competencia

9. Que, de acuerdo a lo prescrito en el numeral 6.6 de “la Directiva”, la unidad orgánica a cargo del trámite debe analizar si la servidumbre solicitada corresponde al procedimiento previsto en “la Directiva” o si es requerida para la ejecución de actividades bajo competencia de autoridades sectoriales, regulada por leyes especiales, en cuyo caso, procede la devolución de la solicitud y el archivo del expediente;

10. Que, a través de la Carta V.200-167, del 14 de abril de 2015 (folio 72), la Dirección del Medio Ambiente de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas informó a “la administrada” que el predio solicitado en servidumbre está situado en una zona donde no hay continuidad geográfica de playa y que, por consiguiente, se halla fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional; de lo cual, se determina de modo claro que la presente servidumbre no es requerida para actividades bajo competencia de autoridades sectoriales, reguladas por leyes especiales, sino que corresponde al procedimiento regulado en “la Directiva”; por lo que, en esa línea, esta Superintendencia tiene competencia para el conocimiento y trámite de la presente solicitud de servidumbre;

Diagnóstico Técnico Legal de “el predio”

11. Que, mediante el Oficio n.º 9903-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 24 de octubre de 2018 (folio 76), esta Subdirección informó a “la administrada” que el predio solicitado en servidumbre se superpone parcialmente en un área de 57 166,48 m² con los predios inscritos a favor del Estado en las partidas n.º 11110636 y n.º 11142812 del Registro de Predios de Piura y en un área de 11 223,11 m² con el predio inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Paita en la partida n.º 00002414 del Registro de Predios de Piura; y, que en un área de 2 996,58 m² no tiene inscripción registral; por lo que, informó a “la administrada” que el área de 11 223,11 m² no se encuentra dentro del ámbito de competencia de la SBN y por ello la excluirá de la servidumbre y que la SBN solo puede otorgar el derecho de servidumbre de las áreas inscritas a favor del Estado;

12. Que, a través de la Solicitud de Ingreso n.º 40048-2018, del 05 de noviembre de 2018 (folios 77 al 79), “la administrada” replanteó el área materia de su solicitud de servidumbre de paso a 57 166,48 m²

13. Que, de acuerdo al Plano Diagnóstico n.º 0083-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 11 de enero de 2019 (folio 90), “el predio” recae parcialmente, en 54 323,85 m² y 2 842,63 m², sobre los CUS n.º 56910 y n.º 90515, los mismos que se encuentran inscritos a favor del Estado y la SBN en las partidas n.º 11110636 y n.º 11142812 del Registro de Predios de Piura, respectivamente; siendo que según este plano en mención, asimismo, “el predio” no se encuentra incluido en la Base Gráfica del Portafolio Inmobiliario y Subasta Pública, no se superpone con concesiones mineras ni con comunidades campesinas o nativas, no recae sobre áreas restringidas, no se superpone con áreas naturales protegidas o zonas de amortiguamiento, así como no se superpone con zonas arqueológicas;

14. Que, mediante el Oficio n.º 255-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 17 de enero de 2019 (folio 91), esta Subdirección informó a “la administrada” que se iba a continuar con el trámite de otorgamiento del derecho de servidumbre respecto a “el predio”, sobre el cual se iba gestionar la valuación comercial;

15. Que, a través del Oficio n.º 6677-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de setiembre de 2019 (folio 94), esta Subdirección requirió a “la administrada” a fin que precise y/o aclare su solicitud, comprendiendo como parte del predio materia de la presente servidumbre el área inscrita a favor del Estado en la partida n.º 11110636 del Registro de Predios de Piura que no fue solicitada; ello, en atención al Plano Diagnóstico n.º 0083-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 11 de enero de 2019 (folio 90); habiéndosele

concedido para tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento de darse por concluido el presente trámite en caso no subsane la observación efectuada dentro del plazo otorgado; siendo que según es de verse con el cargo de notificación respectivo (folio 94), dicho oficio fue debidamente notificado con fecha 09 de setiembre de 2019; por lo que y teniendo en cuenta el término de la distancia (02 días), "la administrada" tenía plazo para cumplir con lo requerido hasta el día 25 de setiembre de 2019; sin embargo, dado a que tanto en el oficio como en el plano antes referidos no se indicaba el área que no fue solicitada y que debía ser comprendida en la presente servidumbre, y estando a que conforme al oficio citado en el considerando precedente se había determinado continuar con la etapa de valuación comercial en torno a "el predio" el cual recae en las partidas 11110636 y 11142812, correspondería dejar sin efecto el Oficio n.º 6677-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de setiembre de 2019;

16. Que, mediante Solicitud de Ingreso n.º 36157-2019, del 07 de noviembre de 2019 (folios 105 al 107), "la administrada" ratificó la continuación del procedimiento de servidumbre en torno al área de 57 166.48 m²;

17. Que, así también, de acuerdo al Plano Diagnóstico n.º 0083-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 11 de enero de 2019 (folio 90), la presente servidumbre va a beneficiar o favorecer al predio colindante ubicado en la Zona Industrial II - Paita, distrito y provincia de Paita, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Paita en la partida n.º 00002414 del Registro de Predios de Piura; debiendo señalarse al respecto, que este predio en mención fue otorgado por la Municipalidad Provincial de Paita a favor de "la administrada" en Cesión en Uso, a través de la Escritura Pública de Cesión en Uso, del 16 de octubre de 2017 (folios 18 y 19); por lo que, en mérito a este acto de administración, "la administrada" ostenta la cesión en uso respecto al predio dominante de la presente servidumbre;

18. Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 6.7 de "la Directiva", se realizó la inspección técnica de "el predio", la misma que se efectuó con fecha 25 de marzo de 2019 y dio lugar a la Ficha Técnica n.º 0394-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 04 de abril de 2019 (folio 93);

19. Que, de la ficha técnica antes referida, se determina que "el predio" es de condición eriaza, presenta una topografía con pendiente variada y se encuentra libre de edificaciones (desocupado) y de actividad económica;

20. Que, estando a lo desarrollado, se concluyó en primer término, que el predio materia de la presente servidumbre es un predio de dominio privado estatal, debidamente inscrito y saneado a favor del Estado (predio sirviente); en segundo lugar, que la presente servidumbre se va a constituir a favor de otro predio (predio dominante), sobre el cual "la administrada" ostenta una cesión en uso; en tercer 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 cuarto 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, 5.6, 5.9 y 6.7 de "la Directiva", se continuó con las etapas del presente procedimiento;

De la valuación de "el predio"

21. Que, conforme a lo previsto 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;

22. Que, en tal contexto, a través del Memorándum n.º 4561-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de noviembre de 2019 (folio 115), esta Subdirección solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia a fin que gestione la solicitud del servicio de tasación de "el predio" ante la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, por ser el órgano especializado y oficial en materia de valuaciones, adjuntando con tal fin la documentación técnica respectiva;

23. Que, a través del Oficio n.º 141-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, signado con la Solicitud de Ingreso n.º 03029-2020 (folio 119), la Dirección de Construcción del MVCS remitió dos Informes Técnicos de Tasación (folios 120 al 182), de acuerdo a los cuales, el Valor Comercial de la Servidumbre de “el predio” por el plazo de 10 años es como se detalla a continuación:

Predio	Área	Monto
“Área A”	2 842,62 m ²	S/. 14 088,60
“Área B”	54 323,86 m ²	S/. 179 895,62
Área Total	57 166,48 m²	
	Valor Total	S/. 193 984,22

24. Que, de conformidad con el numeral 6.8 de “la Directiva”, mediante el Informe de Brigada n.º 0137-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 07 de febrero de 2020 (folios 183 al 186), esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento y al estudio de mercado de los Informes Técnicos de Tasación antes indicados; por lo que, a través del Oficio n.º 1069-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de febrero de 2020 (folio 187), esta Subdirección notificó a “la administrada” el Valor de la Contraprestación de la presente servidumbre, a fin 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 declararse concluido el presente procedimiento; siendo que según es de verse con el cargo de notificación respectivo (folio 187), dicho oficio fue debidamente notificado con fecha 17 de febrero de 2020; por lo que y teniendo en cuenta el término de la distancia dos días más, “la administrada” tenía plazo para cumplir dicho acto hasta el día 24 de febrero de 2020;

25. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 04695-2020, del 20 de febrero de 2020 (folio 188 al 190), “la administrada” dentro del plazo otorgado manifestó su aceptación respecto al Valor de la Contraprestación de la presente servidumbre;

26. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que la solicitud de “la administrada” cumple con los requisitos formales y sustantivos previstos en “la Directiva”; en consecuencia, corresponde que esta Subdirección apruebe la constitución del derecho de servidumbre de paso de “el predio” a favor de “la administrada”, a fin que lo destine a la construcción de una vía que permita acceder desde sus instalaciones de varadero artesanal hacia el área de la concesión acuática otorgada por la DICAPI, por el plazo de diez (10) años y por la suma de S/. 193 984,22 (Ciento noventa y tres mil novecientos ochenta y cuatro y 22/100 soles), sin incluir los impuestos de ley, conforme se detalla a continuación:

Cuota Trimestral	Monto	Fecha de Pago
Primera	S/. 32 250	Dentro de los 15 días hábiles de notificada la resolución
Segunda	S/. 32 250	15/10/2020
Tercera	S/. 32 250	15/01/2021
Cuarta	S/. 32 250	15/04/2021

Quinta	S/. 16 246,05	15/07/2021
Sexta	S/. 16 246,05	15/10/2021
Séptima	S/. 16 246,05	15/01/2022
Octava	S/. 16 246,05	15/04/2022
Total	S/. 193 984,22	

27. Que, se precisa que de acuerdo a lo previsto en el artículo 34 del Reglamento de la Ley n.° 29151, aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, todos los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales deben estar sustentados por la entidad que los dispone a través de un Informe Técnico - Legal que analice el beneficio económico y social para el Estado, de acuerdo con la finalidad asignada; lo cual, ha sido analizado en los Informes Técnico Legales n.° 0605-2020/SBN-DGPE-SDAPE y n.° 0606-2020/SBN-DGPE-SDAPE (folios 200 al 211);

28. Que, la aprobación de la presente servidumbre no otorga exclusividad en torno a “el predio”, por cuanto de conformidad con el numeral 5.4 de “la Directiva”, en un mismo predio estatal puede otorgarse más de un derecho de servidumbre u otro derecho real a favor de uno o más beneficiarios, siempre que los usos solicitados sean compatibles;

29. Que, el derecho de servidumbre no otorga autorizaciones, permisos y otros derechos que, para el ejercicio de sus actividades, el beneficiario de la servidumbre debe obtener ante otras entidades, conforme a la normatividad vigente;

De conformidad con lo dispuesto en el TUO de la Ley n.° 29151, el Reglamento de esta Ley, aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.° 007-2016/SBN, la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y los Informes Técnico Legales n.° 0605-2020/SBN-DGPE-SDAPE y n.° 0606-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 17 de julio de 2020 y sus anexos (folios 200 al 211);

SE RESUELVE:

Artículo 1.- DEJAR SIN EFECTO el Oficio n.° 6677-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de setiembre de 2019.

Artículo 2.- APROBAR LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO a favor de la empresa **ASTILLERO DE SERVICIOS TÉCNICOS INDUSTRIALES METALICOS NAVALES E.I.R.L. - SETIMNA E.I.R.L.**, respecto al predio de 57 166,48 m², ubicado en la parte colindante a la Zona Industrial II - Paita, distrito y provincia de Paita, región Piura, inscrito a favor del Estado en las partidas n.° 11110636 y n.° 11142812 del Registro de Predios de Piura y anotado en los CUS n.° 56910 y n.° 90515, conforme a la documentación técnica que sustenta la presente resolución, a fin que lo destine a la construcción de una vía y por el plazo de **diez (10) años**, que se computará a partir de la fecha de suscripción del contrato correspondiente.

Artículo 3.- La presente servidumbre se constituye a título oneroso por el Valor de **S/. 193 984,22 (Ciento noventa y tres mil novecientos ochenta y cuatro y 22/100 soles)**, monto que no incluye los impuestos de ley y que deberá ser cancelado de acuerdo al cuadro previsto en el vigésimo sexto considerando de la presente resolución; siendo que en caso de incumplimiento, se requerirá a la empresa **ASTILLERO DE SERVICIOS TÉCNICOS INDUSTRIALES METALICOS NAVALES E.I.R.L. - SETIMNA E.I.R.L.** a fin que cumpla con efectuar dicho pago en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles contados desde la respectiva notificación, bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la presente resolución.

Artículo 4.- DERIVAR a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal el proyecto de Contrato de Constitución del Derecho de Servidumbre de Paso a favor de la empresa **ASTILLERO DE SERVICIOS TÉCNICOS INDUSTRIALES METALICOS NAVALES E.I.R.L. - SETIMNA E.I.R.L.**

Comuníquese y archívese.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal