



RESOLUCIÓN N° 1395-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 12 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 039-2019/SBNSDAPE, en el que se sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO**, solicitado por el señor **VINCENZO VITALE** respecto al predio de 70,34 m², situado en el subsuelo del predio ubicado en la Zona Sur de la Playa Kontiki, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"), el mismo que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.° 14125936 del Registro de Predios de Lima y anotado en el CUS n.° 121058; 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 n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, T.U.O. de la Ley n.° 29151) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA²;

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.° 016-2010-VIVIENDA³, 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, conforme al literal b) del artículo 4 del T.U.O. de la Ley n.° 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, está regulado en la Directiva n.° 007-2016/SBN denominada "Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales", aprobada por Resolución n.° 070-2016/SBN (en adelante, "la Directiva");

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

² Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

³ Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.



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 tres presupuestos o requisitos para tal efecto, 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, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 23940-2018, presentada el 27 de junio de 2018 (folios 01 al 03), aclarada y subsanada con las Solicitudes de Ingreso n.º 28406-2018, del 02 de agosto de 2018 (folios 14 y 15), n.º 35447-2018, del 26 de setiembre de 2018 (folios 27 al 34) y n.º 22314-2019, del 04 de julio de 2019 (folio 48), el señor Vincenzo Vitale (en adelante "el administrado") solicitó la constitución del derecho de servidumbre de paso respecto a "el predio", con la finalidad de destinarlo como acceso de su vivienda a la Playa Kontiki;

6. Que, a través del Oficio n.º 8346-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 11 de setiembre de 2018 (folio 26), esta Subdirección advirtió que la presente solicitud no cumplía con algunos de los requisitos señalados en "la Directiva", como son: a) La expresión concreta de lo pedido, indicando área, ubicación y derechos sobre el predio dominante, así como el área requerida en servidumbre como predio sirviente, su ubicación, finalidad y plazo para el cual se solicita; b) Declaración Jurada suscrita por el solicitante de no encontrarse impedido de contratar con el Estado y c) Documento que contiene el pronunciamiento de la respectiva autoridad sectorial respecto a que el pedido de servidumbre no se encuentra dentro del ámbito de aplicación de sus respectivas normas sectoriales, para las solicitudes de servidumbres formuladas de conformidad con la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Directiva; por lo que, esta Subdirección requirió a "el administrado" a fin que brinde la citada información y adjunte los referidos documentos, así como el plano perimétrico y memoria descriptiva en coordenadas UTM (Datum PSAD56 y WGS84) con la correcta ubicación del predio, a fin de 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 conforme es de verse con el cargo de notificación respectivo (folio 26), el mencionado oficio fue debidamente notificado con fecha 12 de setiembre de 2018;

7. Que, conforme es de verse con el mérito de la Solicitud de Ingreso n.º 35447-2018, del 26 de setiembre de 2018 y sus anexos (folios 27 al 37), "el administrado" dentro del plazo otorgado cumplió con precisar la información que le fue requerida, así como cumplió con adjuntar la Declaración Jurada de no encontrarse impedido de contratar con el Estado, debidamente suscrita por su persona y el plano perimétrico y memoria descriptiva en coordenadas UTM (Datum PSAD56 y WGS84) con la ubicación del predio;

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 playa; 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;





RESOLUCIÓN N° 1395-2019/SBN-DGPE-SDAPE

9. Que, por lo antes señalado, la presente solicitud de servidumbre cumple con los requisitos establecidos en el numeral 6.3 de "la Directiva"; por lo que, en tal virtud, la presente solicitud de servidumbre deviene admisible;

Análisis de Competencia

10. Que, conforme al numeral 6.6 de "la Directiva", la unidad orgánica a cargo del trámite debe analizar si la servidumbre solicitada corresponde a este procedimiento 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;

11. Que, de lo precisado en el octavo considerando de la presente resolución, se determina que la presente solicitud de servidumbre corresponde al procedimiento regulado en "la Directiva" y no a actividades bajo competencia de autoridades sectoriales, reguladas por leyes especiales; por lo que, en esa línea, esta Superintendencia tiene competencia para el conocimiento y trámite de la presente solicitud de servidumbre;

Del Diagnóstico Técnico Legal del predio

12. Que, según es de apreciarse con la Ficha Técnica n.° 1910-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 11 de diciembre de 2018 (folio 39), con fecha 16 de noviembre de 2018 se realizó la Inspección Técnica de "el predio"; siendo que según esta ficha técnica, "el predio" se encuentra ubicado en la parte del subsuelo y en este no existe ningún tipo de edificación u ocupación;

13. Que, de acuerdo al Plano Diagnóstico n.° 1866-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 06 de julio de 2019 (folio 58), "el predio" se encuentra superpuesto en su totalidad con el ámbito de mayor extensión de propiedad del Estado, inscrito en la partida n.° 14125936 del Registro de Predios de Lima y anotado en el SINABIP con el CUS n.° 121058, así como que no se encuentra incluido en la Base Gráfica del Portafolio Inmobiliario y Subasta Pública y no se superpone con concesiones mineras, zonas arqueológicas, pueblo formalizados por COFOPRI, comunidades campesinas, áreas naturales protegidas, derechos otorgados en recursos naturales ni con zonas de amortiguamiento de áreas naturales protegidas;

14. Que, asimismo, de acuerdo al Plano Diagnóstico antes referido, la presente servidumbre va a beneficiar al predio colindante denominado "Sublote D (Acumulado)", de propiedad del mismo administrado e inscrito en la partida n.° 13378239 del Registro de Predios de Lima; por lo que, en tal sentido, este predio constituye el predio dominante de la presente servidumbre;

15. 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 privado estatal, debidamente inscrito y saneado a favor del Estado (predio sirviente) y que se va a



constituir a favor de otro predio de propiedad particular, como es un predio de propiedad del mismo administrado (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, 5.6, 5.9 y 6.7 de "la Directiva", corresponde que esta Subdirección continúe con el trámite de la presente servidumbre;

16. Que, de otro lado y en cuanto atañe al plazo de la presente servidumbre, cabe indicar que mediante el Oficio n.º 6597-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 02 de setiembre de 2019 (folio 68), esta Subdirección comunicó a "el administrado" 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; siendo que este oficio no fue impugnado ni observado; por lo que, en tal sentido, la presente servidumbre deberá ser otorgada por el plazo de diez (10) años;

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, a través del Memorándum n.º 2824-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 15 de julio de 2019 (folio 64), 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; siendo que mediante el Oficio n.º 250-2019/SBN-OAF, del 18 de julio de 2019 (folio 65), la OAF de la SBN solicitó a la Dirección de Construcción del MVCS el citado servicio de tasación; significando que a través del Oficio n.º 1623-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, signado con la Solicitud de Ingreso n.º 25208-2018 (folio 66), la Dirección de Construcción del MVCS informó que el costo del servicio de tasación de "el predio" ascendía a la suma de S/. 1 751,36 (Mil setecientos cincuenta y uno y 36/100 soles);

19. Que, mediante el Oficio n.º 259-2019/SBN-OAF, del 02 de agosto de 2019 (folio 67), la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia requirió a "el administrado" a fin que formalice el pago del servicio de tasación de "el predio" dentro del plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación, a efectos de proseguir con el trámite correspondiente;

20. Que, habiendo cumplido "el administrado" con efectuar el referido pago dentro del plazo otorgado, a través del Oficio n.º 2332-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, signado con la Solicitud de Ingreso n.º 36207-2019 (folio 69), la Dirección de Construcción del MVCS remitió el Informe Técnico de Tasación del 20 de setiembre de 2019 (folios 70 al 76), de acuerdo al cual, el Valor Comercial de la Servidumbre de "el predio" por el plazo de 10 años es: S/. 33 829,69 (Treinta y tres mil ochocientos veintinueve y 69/100 soles) o US \$ 10 098,41;

21. Que, de conformidad con el numeral 6.8 de "la Directiva", mediante el Informe de Brigada n.º 01671-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de noviembre de 2019 (folios 105 al 107), esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento y al estudio de mercado del Informe Técnico de Tasación antes indicado; por lo que, a través del Oficio n.º 8483-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 15 de noviembre de 2019 (folio 108), esta

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1395-2019/SBN-DGPE-SDAPE

Subdirección notificó a "el administrado" el Valor de la Contraprestación de la presente servidumbre y que debía efectuar el pago de este monto en una sola cuota, a fin que dentro del plazo de cinco (05) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, manifieste su aceptación correspondiente; de lo contrario, se declararía concluido el presente procedimiento;

22. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.° 37684-2019, del 22 de noviembre de 2019 (folio 109), "el administrado" dentro del plazo otorgado manifestó su aceptación respecto al Valor de la Contraprestación de la presente Servidumbre, así como en cuanto a la forma de pago de este monto;

Del beneficio económico y social para el Estado

23. 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 mediante un Informe Técnico - Legal que analice el beneficio económico y social para el Estado, de acuerdo con la finalidad asignada;

24. Que, en torno al beneficio económico para el Estado, cabe precisar que a la fecha sobre "el predio" no existe ningún acto de administración vigente con el cual se esté optimizando el valor del mismo; por lo que, la presente servidumbre resultará beneficiosa para el Estado, toda vez que percibirá una contraprestación por este acto; siendo que en cuanto al beneficio social, éste se dará de manera indirecta, ya que el porcentaje que corresponde al Tesoro Público de lo que se recaude por el derecho de servidumbre, se distribuirá, entre otros, para el financiamiento y desarrollo de programas y/o servicios sociales impulsados por el Estado;

25. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde a esta Subdirección aprobar la constitución del derecho de servidumbre de paso de "el predio" a favor de "el administrado", conforme al Plano Perimétrico - Ubicación n.° 1865-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 61) y la Memoria Descriptiva n.° 0954-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 62), ambos del 06 de julio de 2019, por el plazo de diez (10) años, a fin que lo destine como acceso de su vivienda a la Playa Kontiki y por la suma de S/. 33 829,69 (Treinta y tres mil ochocientos veintinueve y 69/100 soles), sin incluir los impuestos de ley, conforme se detalla a continuación:

Predio	Valor Total por los 10 años	Fecha de pago
70,34 m ²	S/. 33 829,69	Dentro del plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución.

26. Que, la aprobación del presente derecho de servidumbre no otorga exclusividad en torno al "predio", puesto que de conformidad con el numeral 5.4 del artículo V 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;

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 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 2378-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de diciembre de 2019 (folios 113 al 116);



SE RESUELVE:

Artículo 1º.- APROBAR LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO a favor del señor **VINCENZO VITALE**, respecto al predio de **70,34 m²**, situado en el subsuelo del predio ubicado en la Zona Sur de la Playa Kontiki, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida n.º 14125936 del Registro de Predios de Lima y anotado en el CUS n.º 121058, conforme al Plano Perimétrico - Ubicación n.º 1865-2019/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.º 0954-2019/SBN-DGPE-SDAPE que sustentan la presente resolución, a fin que lo destine como acceso de su vivienda a la Playa Kontiki, por el plazo de **diez (10) años**.



Artículo 2º.- La presente servidumbre se constituye a título oneroso por el Valor de **S/. 33 829,69 (Treinta y tres mil ochocientos veintinueve y 69/100 soles)**, monto que no incluye los impuestos de ley y que deberá ser cancelado en una sola cuota dentro del plazo máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución; siendo que en caso de incumplimiento, se requerirá al señor **VINCENZO VITALE** a fin que cumpla con efectuar dicho pago en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles contados desde la respectiva notificación, aplicándose la mora correspondiente y bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la presente resolución.

Artículo 3º.- DERIVAR a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal el proyecto de Contrato de Constitución del Derecho de Servidumbre de Paso a favor del señor **VINCENZO VITALE**.

Artículo 4º.- REMITIR copia autenticada de la presente resolución a la Oficina Registral de Lima para los fines de su inscripción correspondiente.

Regístrese y comuníquese.



Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES