

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0590-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 16 de junio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 148-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la empresa **AGRONOMY TUMBES S.A.C.**, representada por su Gerente General, Jorge Sebastián Bernal Rueckner, mediante la cual peticiona la constitución del derecho de **SERVIDUMBRE**, respecto del área de 840,54 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos 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 aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), 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, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante escrito presentado el 02 de febrero de 2022 (S.I. N° 02448-2023) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la empresa **AGRONOMY TUMBES S.A.C.** (en adelante “la administrada”), representada por su Gerente General, Jorge Sebastián Bernal Rueckner, solicitó se constituya una servidumbre paso, por un plazo de diez (10) años, respecto a un área de 902,55 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, cuyo uso será tener un camino con la finalidad de tener salida al mar. Asimismo, señala que el predio dominante vendría a ser la propiedad de la sociedad inscrita en la partida N° 11021622 del Registro de Predios de Tumbes;

4. Que, en el Subcapítulo VII del Capítulo III del Título II de “el Reglamento” se regula el procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre un predio estatal, al cual se denomina predio sirviente a favor de otro predio, estatal o particular, denominado predio dominante, según lo estipulado en el Código Civil (artículo 182° de “el Reglamento”). Asimismo, de acuerdo al artículo 183° de “el Reglamento”, la servidumbre se otorga en forma directa y sobre predios estatales de dominio privado estatal, siendo que excepcionalmente, la servidumbre puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”. Adicionalmente, se debe tener presente que la servidumbre es a título oneroso cuando se constituye a favor de predios de particulares y a título gratuito cuando es solicitada por una entidad que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales (artículo 8<sup>1</sup> del “TUO de la Ley”);

5. Que, sobre la base de dicho marco legal tenemos que la servidumbre es un derecho real por el cual un predio estatal denominado “sirviente” es gravado en beneficio de otro predio denominado “dominante”, confiriéndose al titular de este último el derecho para practicar ciertos actos de uso sobre dicho bien o para impedirle a su propietario el ejercicio de alguno de sus derechos, pudiendo otorgarse hasta por un plazo de diez (10) años, renovable<sup>2</sup>. Asimismo, excepcionalmente podrá constituirse sobre un predio afectado en uso, siempre y cuando se constate que dicha área es la única vía de acceso para el solicitante, para lo cual se recabará la opinión de la entidad afectataria<sup>3</sup>;

6. Que, los requisitos y el procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre un predio estatal se encuentran desarrollados en el artículo 100° y 185° de “el Reglamento”, así como en la Directiva N° DIR-00009-2021/SBN denominada “Disposiciones para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales” aprobada mediante la Resolución N° 0125-2021/SBN (en adelante “la Directiva”). Por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”);

7. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76° del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares **requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios** del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**;

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que la **titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta

<sup>1</sup> “Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales

Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes:

a) La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, como ente rector.

b) El Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial.

c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.

d) Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas.

e) Los gobiernos regionales.

f) Los gobiernos locales y sus empresas.

g) Las empresas estatales de derecho público.

No se encuentran comprendidas en la presente Ley, las empresas estatales de derecho privado”.

<sup>2</sup> De conformidad al segundo párrafo del numeral 5.11 de “la Directiva”.

<sup>3</sup> Señalado en el numeral 5.9 de “la Directiva”.

Superintendencia; en segundo lugar, la libre disponibilidad de “el predio”; y en tercer lugar, el cumplimiento de los requisitos del procedimiento;

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N° 00422-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de febrero de 2023, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** respecto al plano perimétrico – ubicación tenemos que el mismo no tiene firma de profesional, no presentó la información técnica en coordenadas UTM Datum WGS84 (Datum oficial vigente) y no se presentó el formato digital. Asimismo, no presentó la memoria descriptiva; por tanto, no cumplió con presentar los requisitos técnicos exigidos en los artículos 100° y 185° del D.S. N° 008-2021-VIVIENDA, por lo que de continuar con el trámite, deberá redefinir su nueva propuesta; **ii)** de la información técnica presentada en el Datum PSAD56, se advirtió que existe incongruencia entre el área solicitada (902,55 m<sup>2</sup>) y el área graficada (840,54 m<sup>2</sup>), siendo que el predio sirviente (840,54 m<sup>2</sup>, en adelante “el predio”) no llega a conectarse con el predio dominante; **iii)** “el predio” se encuentra totalmente dentro de dos predios de mayor extensión inscritos en la partida N° 04003815 (CUS N° 49702) a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes y en la partida N° 04000056 (CUS N° 122843) a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, ambos del Registro de Predios de Tumbes. Asimismo, en el asiento B00002 de la partida N° 04000056 hay un cierre por superposición con la partida N° 04003815 y en el SINABIP ha sido aportado el polígono sin cierre por lo que no se tiene claro si recaería en dicho ámbito; **iv)** “el predio” se superpone totalmente con la partida N° 11000490 inscrita a favor de Blue Marlin Beach Club S.A. y parcialmente con las siguientes partidas: un área de 23,25 m<sup>2</sup> (representa el 2.89% de “el predio”) recae en el predio inscrito en la partida N° 11032793 (esta partida fue independizada de la partida N° 11016240) y un área de 20,15 m<sup>2</sup> (representa el 2.50% de “el predio”) recae en el predio inscrito en la partida N° 11016240, ambas inscritas a favor de Promotora Norturismo S.A.; **v)** “el predio” recae totalmente sobre zona de dominio restringido según Oficio Dihidronav T.1000-1286 con fecha del 25 de junio del 2014, el cual se visualiza en el Plano “Levantamiento Topográfico Playas del departamento de Tumbes Primera Etapa” aprobado con Resolución Directoral N°256-2020 MGP/DGCG; **vi)** “el predio” recae sobre el lote de contrato N° XXIII con operadora UPLAND OIL AND GAS LLC; **vii)** “el predio” recae sobre el Expediente N° 940-2021/SBNSDAPE respecto al procedimiento de determinación de la zona de dominio restringido; y, **viii)** consultada la imagen Google Earth de fecha 13 de mayo de 2021 se advirtió que “el predio” se encuentra libre de ocupación;

10. Que, considerando lo antes expuesto, mediante Oficio N° 02323-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de marzo de 2023 (en adelante “el Oficio”), se hizo de conocimiento de “la administrada”, entre otros, sobre las evaluaciones realizadas en el Informe Preliminar N° 00422-2023/SBN-DGPE-SDAPE, asimismo, se le indicó y solicitó que cumpla con presentar los siguientes requisitos a fin de evaluar y dar trámite a su pedido: **i)** adjuntó a su solicitud la copia informativa de la partida N° 13549988 del Registro de Personas Jurídicas de Lima de su representada, advirtiéndose que en el asiento A00001 se señala que “Las principales atribuciones del Gerente General y el Gerente de Administración y Finanzas con firma mancomunada son: (...) 2. *Facultades procesales y de representación (...)*”, siendo que el presente pedido ha sido formulado únicamente por el Gerente General, por lo que, deberá aclarar sobre el particular y de ser el caso subsanar; **ii)** en la servidumbre encontramos un predio sirviente (predio estatal materia de interés) y un predio dominante de acuerdo al artículo 182° de “el Reglamento”, concordante con el artículo 1035° del Código Civil<sup>4</sup>, siendo que en el Informe Preliminar N° 00422-2023/SBN-DGPE-SDAPE se ha advertido que no ha cumplido con presentar la documentación técnica con las especificaciones establecidas en el subnumeral 5 del numeral 100.1 del artículo 100° de “el Reglamento”. Asimismo, solicita en su escrito un área de 902,55 m<sup>2</sup>, sin embargo, el área graficada es de 840,54 m<sup>2</sup>; además, el área graficada no llega a conectarse con el predio dominante, por lo que, debe remitir la correspondiente documentación técnica; **iii)** si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua; y, **iv)** adjuntar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado. Para que subsane las observaciones advertidas, **se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil)**, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”;

<sup>4</sup> “Artículo 1035°.- La ley o el propietario de un predio puede imponerle gravámenes en beneficio de otro que den derecho al dueño del predio dominante para practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de éste el ejercicio de alguno de sus derechos”.

11. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado a “la administrada” el 03 de abril de 2023; por lo que, de conformidad con el subnumeral 20.1.1 del numeral 20.1 del artículo 20<sup>5</sup> y numeral 21.1 del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), se le tiene por bien notificado. Asimismo, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” vence el 20 de abril de 2023;**

12. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no subsanó las observaciones advertidas en “el Oficio” dentro del plazo otorgado conforme se advierte de la información obrante en Sistema de Gestión Documental en el Reporte de Oficios del Sistema Integrado Documentario SID; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en él, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles las solicitudes presentadas** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

13. Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con “el ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0702-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de junio de 2023;

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la empresa **AGRONOMY TUMBES S.A.C.**, representada por su Gerente General, Jorge Sebastián Bernal Rueckner, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**CUARTO.- DISPONER** la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**CARLOS ALFONSO CARGÍA WONG**  
**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

---

<sup>5</sup> **“Artículo 20. Modalidades de notificación**

20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:

20.1.1 Notificación personal al administrado interesado o afectado por el acto, en su domicilio”.

**“Artículo 21.- Régimen de la notificación personal**

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año”.