

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0214-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 986-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la empresa **FRIO FRIAS S.A.C**, representado por su Gerente General Santos Genaro Olaya Veliz, mediante la cual peticona la constitución del derecho de **SERVIDUMBRE**, de un área de 6 235,75 m² que recae parcialmente sobre los predios inscritos en las partidas Nros, 11110636, 11110637, 11110638 del Registro de Predios de Piura; 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 Unico 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 s/n presentado el 11 de diciembre de 2024 (S.I. N.° 36454-2024), a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la empresa **FRIO FRIAS S.A.C** (en adelante "la administrada"), representado por su Gerente General Santos Genaro Olaya Veliz, peticona la constitución del derecho de **servidumbre** sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión conforme al artículo 77 del Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, para la instalación de tuberías de impulso de agua salada hacia la planta Osmosis Inversa, respecto de un área de 6 685,50 m² que recae parcialmente sobre los predios inscritos en las partidas Nros, 11110636, 11110637, 11110638 (en adelante "los predios"). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia de DNI del representante legal; **ii)** declaración jurada de no tener impedimento legal para contratar con el Estado; **iii)** certificado de vigencia de poder N.° 6539714-2024 del 15 de octubre del 2024; **iv)** copia literal de la partida N.° 11110636; **v)** Resolución Directoral N.° 683-2024/MGP/DICAPI del 18 de septiembre del 2024; **vi)** copia del Decreto Supremo N.° 117-2024-PCM; **vii)** autorización Municipal N.° 046-2024-MPP/GDUyR-SGLyAU; **viii)** memoria descriptiva; **ix)** tres (03) planos de ubicación y localización U-01 de "los predios"; **x)** tres (03) planos perimétrico de "los predios"; y, **xi)** tres (03) planos topográficos de "los predios";

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 8¹ 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, renovable². 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 afectataria³;

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.º DIR-00009-2021/SBN denominada “Disposiciones para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales” aprobada mediante la Resolución N.º 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 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.º 02394-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de diciembre de 2024, en el que se determinó, sobre “el predio” entre otros, lo siguiente:

- i) “la administrada” presentó plano perimétrico cuya poligonal de acuerdo con los datos técnicos describe un área de 6 235,75 m² que discrepa del área indicada de 6 685,50 m²; por lo que, el análisis se realizó basado en el área resultante de **6 235,75 m²** (en adelante “**área solicitada**”),
- ii) el “área solicitada” recae parcialmente sobre los predios siguientes: **a)** un área de 4 964,73 m² (79,62% del “área solicitada”) recae sobre predio inscrito en la partida N.º 11110638 con CUS N.º 56908; **b)** un área de 649,22 m² (10,41% del “área solicitada”) recae sobre predio inscrito en la partida N.º 11110636 con CUS N.º 56910, y **c)** un área de 621,80 m² (9,97% del “área solicitada”) recae sobre predio inscrito en la partida N.º 11110637 con CUS N.º 56911;
- iii) el “área solicitada” recae parcialmente sobre dos predios de área mayor aportado al portafolio N.º 485 y 484-2021 (CUS Nros. 56908 y 56911);

iv) el “área solicitada” se encontraría dentro del ámbito de pérdida de continuidad geográfica de playa;

v) el “área solicitada” recae sobre dos procesos judiciales en estado de trámite: a) un área que no se pudo determinar recae sobre legajo 095-2019 (Exp. 00211-2018) de prescripción adquisitiva interpuesta por terceros contra la SBN y b) un área de 3 163,07 m² recae sobre el legajo 207-2017 (Exp. 00200-2016) sobre impugnación de Resolución administrativa interpuesto por particulares contra la SBN; y,

vi) de la revisión de las imágenes del Google Earth vigentes al 14 de septiembre del 2023 se puede apreciar que el “área solicitada” se encuentra sobre ámbito cercano al mar; presenta al noroeste vegetación y aparente arado de tierra;

10. Que, por su parte, se debe indicar “la administrada” presentó un formato de solicitud indica que requiere la servidumbre de terrenos eriazos para que sea destinado a un proyecto de inversión relacionado a la instalación de tuberías subacuáticas y casetas de bombeo; aunado a ello, indicó que su petitorio se encuentra regulado en el artículo 77 del Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, el cual fue derogado por “el Reglamento”; no obstante, se debe señalar que dicho artículo hacía referencia a las causales de venta directa que actualmente se encuentran reguladas en el artículo 222 de “el Reglamento”;

11. Que, en atención a la ambigüedad de la solicitud, mediante Oficio N.º 01787-2025/SBN-DGPE-SDAPE del de marzo del 2025 (en adelante “el Oficio”), se informó a “la administrada” lo siguiente:

*11.1. Mediante la Ley N.º 30327 “Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible” se regula un procedimiento simplificado de servidumbre **sobre terrenos eriazos de propiedad estatal**, inscrito o no inscrito en el Registro de Predios, que sean necesarios para el desarrollo de proyectos de inversión^[4], el cual se inicia ante la autoridad sectorial (el solicitante presenta su pedido de servidumbre ante la autoridad sectorial competente^[5], no ante esta Superintendencia), quienes luego de verificar que la solicitud del titular del proyecto ha cumplido con la presentación de los requisitos establecidos en el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N.º 30327, aprobado por el D.S. N.º 002-2016-VIVIENDA modificado por D.S. N.º 015-2019-VIVIENDA, emiten el informe correspondiente en el que se identificará y calificará si el proyecto presentado es uno de inversión, el plazo de ejecución del proyecto, el plazo por el cual se constituirá la servidumbre, el área de terreno necesaria para su ejecución y la opinión técnica favorable sobre el proyecto de inversión, para luego ser derivado a esta Superintendencia, quien tendrá a su cargo la entrega provisional^[6] del terreno eriazo de propiedad estatal, culminando con la aprobación de la constitución del derecho servidumbre por parte del titular del terreno.*

*En tal sentido, **los pedidos de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal en aplicación de la Ley N.º 30327 y su Reglamento, deben ser presentados ante la autoridad sectorial competente**, es decir, ante la autoridad del Sector del Gobierno Nacional o Regional que tiene competencia para aprobar o autorizar la ejecución y desarrollo de la actividad económica que pretende desarrollar (artículo 3 del D.S. N.º 002-2016-VIVIENDA); no siendo posible que este pedido se formule directamente ante esta Superintendencia; **por lo tanto, si la solicitud está enmarcada en la Ley N.º 30327 no resulta factible atender la solicitud presentada.***

*11.2. Por otro lado, teniendo en cuenta que “la administrada” indicó que su petitorio se encuentra regulado en el artículo 77 del Reglamento derogado, se debe señalar que dicho artículo hacía referencia a las causales de venta directa actualmente regulado en el artículo 222 de “el Reglamento”; razón por la cual, **en la medida que la solicitud este referida a una compraventa deberá remitir su solicitud a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia.***

*11.3. En ese sentido, en el caso que su petitorio este referido a una servidumbre de paso deberá **remitir el número de partida electrónica en el que conste que su representada es el titular del predio dominante**, caso contrario deberá remitir documento que acredite su propiedad sobre dicho predio junto con el plano y memoria descriptiva en coordenadas UTM WGS84, ello con la finalidad de dar inicio a la calificación formal de la solicitud.*

Por lo tanto, para que subsane las observaciones advertidas, **se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles**, 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”;

12. Que, cabe señalar que, “el Oficio” fue enviado al correo electrónico de “la administrada”, el día 18 de marzo del 2025, de conformidad con el numeral 20.4^[7] del artículo 20 y el numeral 25.2 del artículo 25^[8] del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, “TUO de la LPAG”);

13. Que, mediante escrito s/n presentado el 13 de marzo de 2025 (S.I. N.º 08048-2025), a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, “la administrada” **formuló desistimiento** a la Solicitud de Ingreso N.º 36454-2024 que se viene evaluando en el Expediente N.º 986-2024/SBNSDAPE;

14. Que, el numeral 197.1 del artículo 197 del “TUO de la LPAG”, define el desistimiento como una de las formas de conclusión del procedimiento administrativo; sin embargo, es necesario acotar que, si bien a través de esta figura se pone fin al procedimiento administrativo, a diferencia de una resolución que se pronuncia sobre el fondo del asunto, el desistimiento no contiene una decisión sobre el fondo de la cuestión planteada;

15. Que, el numeral 200.1 del artículo 200 del “TUO de la LPAG”, prescribe que el desistimiento del procedimiento importará la culminación del mismo, pero no impedirá que posteriormente vuelva a plantearse igual pretensión en otro procedimiento; por su parte, el numeral 200.2 del mismo marco normativo establece que el desistimiento de la pretensión impedirá promover otro procedimiento por el mismo objeto y causa. Asimismo, el numeral 200.3 del artículo 200 del “TUO de la Ley N.º 27444” señala que el desistimiento sólo afectará a quienes lo hubieren formulado;

16. Que, cabe mencionar que el numeral 200.4 del artículo 200 del “TUO de la LPAG”, establece que: “*el desistimiento podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance. Debe señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento. Si no se precisa, se considera que se trata de un desistimiento del procedimiento*”; en ese sentido, en el presente caso se infiere que toda vez que “la administrada” no ha precisado el tipo de desistimiento presentado, éste se trata de un desistimiento del procedimiento;

17. Que, los numerales 200.5 y 200.6 del artículo 200 del “TUO de la LPAG” prescriben que, el desistimiento podrá realizarse en cualquier momento antes que se notifique la resolución final que agote la vía administrativa; y, que la autoridad aceptará de plano el desistimiento y declarará concluido el procedimiento;

18. Que, en ese sentido, al no haberse emitido la resolución definitiva, corresponde aceptar el desistimiento del procedimiento presentado por “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución;

19. Que, por otro lado, debe ponerse a conocimiento de la Subdirección de Supervisión respecto a la aparente ocupación advertida (arado de tierra) sobre “el predio”, con la finalidad que realice las acciones de su competencia.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y los Informes Técnicos Legales N.º 0245, 0246 y 0247-2025/SBN-DGPE-SDAPE, del 20 de marzo de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Aceptar el **DESISTIMIENTO** del procedimiento de servidumbre presentado por la empresa **FRIO FRIAS S.A.C**, representada por su Gerente General Santos Genaro Olaya Veliz, 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 funciones.

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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por:
Carlos García Wong
Subdirector
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

[1] "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".

[2] De conformidad al segundo párrafo del numeral 5.11 de "la Directiva".

[3] Señalado en el numeral 5.9 de "la Directiva".

[4] Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA

"Artículo 3.- Definiciones

Para fines del presente Reglamento, se entiende por:

Proyecto de inversión: Proyecto de inversión pública, privada, público - privada o de capital mixto, calificado como tal por la autoridad sectorial competente".

[5] Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA

"Artículo 3.- Definiciones

Para fines del presente Reglamento, se entiende por:

Autoridad sectorial competente: Autoridad de un Sector del Gobierno Nacional o Regional que tiene competencia para aprobar o autorizar la ejecución y desarrollo de una actividad económica, susceptible de ser concesionada por el Estado".

[6] Ley N° 30327

"Artículo 20. Valuación del predio materia de servidumbre

Posteriormente a la entrega provisional, la SBN dispondrá la realización de la valuación comercial del predio para fines de la servidumbre, que será efectuada a costo del titular del proyecto de inversión, por un organismo o empresa con acreditada experiencia, de acuerdo con la normativa vigente, valuación que será utilizada para el cálculo de la servidumbre a partir de la entrega provisional".

[7] Artículo 20. Modalidades de notificación

(...)

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica. En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

[8] Artículo 25.- Vigencia de las notificaciones

Las notificaciones surtirán efectos conforme a las siguientes reglas:

1. Las notificaciones personales: el día que hubieren sido realizadas.
2. Las cursadas mediante correo certificado, oficio, correo electrónico y análogos: el día que conste haber sido recibidas.

(...)