



RESOLUCIÓN N° 1260-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 274-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO**, solicitado por la empresa **CORPORACIÓN LINDLEY S.A.** respecto al predio de 273,48 m², ubicado al oeste del distrito de Pucusana, a 5.8 km del km 57.6 de la Carretera Panamericana Sur, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.° 12306179 del Registro de Predios de Lima y anotado en el CUS n.° 51024 (en adelante, “el predio”); 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 predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos actos respecto a los predios 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 n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley n.° 29151”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante, “Reglamento de la Ley n.° 29151”);

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 49 y 50 literal a) del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por la Resolución n.° 0066-2022/SBN, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica competente para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, de conformidad con lo establecido en los artículos 182 y 183 del “Reglamento de la Ley n.° 29151”, la servidumbre se constituye 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; en forma directa y sobre predios estatales de dominio privado estatal; siendo que es a título oneroso cuando se constituye a favor de predios de particulares y puede ser otorgada hasta por un plazo de diez (10) años, renovables, si es a favor de particulares;

4. Que, el artículo 185 del “Reglamento de la Ley n.° 29151” en su numeral 185.1 dispone lo siguiente: *“El procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo I del presente Capítulo, aplicándose, además, las reglas particulares de este Subcapítulo y aquellas establecidas en las Directivas que emite la SBN.”;*

5. Que, el procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales se encuentra regulado en la Directiva n.º DIR-00009-2021/SBN denominada “Disposiciones para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales”, aprobada por Resolución n.º 0125-2021/SBN (en adelante, “la Directiva”);

6. Que, en tal contexto, de acuerdo al marco normativo antes detallado (“Reglamento de la Ley n.º 29151” y “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 y esté inscrito y saneado (predio sirviente); II) Que la servidumbre solicitada se constituya a favor de otro predio, de propiedad estatal o particular (predio dominante); y, III) Que el predio materia de servidumbre sea de libre disponibilidad y 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;

Evaluación formal de la solicitud

7. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 05100-2021, presentada el 01 de marzo de 2021, la empresa Corporación Lindley S.A. representada por su Apoderada Verónica Tello Pino (en adelante, “la administrada”) solicitó la constitución del derecho de servidumbre de paso respecto a “el predio”, con la finalidad de destinarlo para el paso de una tubería de agua de rechazo o salmuera desde el predio de su propiedad y por el plazo de 10 años; adjuntando para tal efecto los siguientes documentos: I) Partida n.º 12306179 del Registro de Predios de Lima; II) Plano perimétrico-ubicación y memoria descriptiva del predio solicitado en servidumbre; III) Partida n.º 12144097 del Registro de Predios de Lima; IV) Plano perimétrico-ubicación del predio dominante; V) Declaración Jurada de no encontrarse impedido de contratar con el Estado, entre otros documentos;

8. Que, esta Subdirección realizó la evaluación técnica de la presente solicitud a través del Informe Preliminar n.º 00730-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 16 de marzo de 2021, el mismo que concluyó lo siguiente:

- “El predio” se encuentra dentro del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.º 12306179 del Registro de Predios y anotado con el CUS n.º 51024 y en la totalidad de su área cuenta con un usufructo vigente a favor de la empresa Navisan S.A., otorgado en mérito a la Resolución n.º 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE.
- “El predio” no tiene incidencia con las siguientes bases gráficas o geoportales: SICAR, DICAPI, SIGDA, GEOCATMIN, SERNANP, OSINERGMIN, ANA, MTC, Municipalidad Zonificación y Lomas, PPE y BDPI.
- “El predio” cuenta con zonificación PTP; y,
- “El predio” se encuentra parcialmente dentro del proceso judicial con Legajo n.º 285-2016, correspondiente a la demanda contencioso administrativa interpuesta por la empresa Navisan S.A. contra la SBN sobre nulidad total de la Resolución n.º 160-2015/SBN-DGPE.

9. Que, asimismo, esta Subdirección efectuó la evaluación formal de la presente solicitud en el marco de la Directiva n.º 007-2016/SBN, aprobada por Resolución n.º 070-2016/SBN, que estaba vigente al momento de su presentación, advirtiendo que no se había adjuntado el Certificado de Vigencia de Poder correspondiente; por lo que, en tal sentido, mediante el Oficio n.º 08694-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 26 de octubre de 2021, esta Subdirección requirió a “la administrada” a fin que presente el citado documento y en caso sea necesaria, la declaración jurada de no encontrarse impedido de contratar con el Estado suscrita por la persona debidamente facultada; habiéndosele otorgado para tal efecto el plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación; siendo que conforme es de verse con el cargo de notificación respectivo, dicho oficio fue notificado con fecha 08 de noviembre de 2021; por lo que, “la administrada” tenía plazo para subsanar hasta el día 22 de noviembre de 2021;

10. Que, a través de la Solicitud de Ingreso n.º 28057-2021, del 28 de octubre de 2021, “la

administrada” dentro del plazo otorgado adjunto los certificados de vigencia de poder de sus apoderados, a fin subsanar la observación formulada con el Oficio n.º 08694-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 26 de octubre de 2021;

11. Que, mediante el Informe de Brigada n.º 00895-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 16 de noviembre de 2021, esta Subdirección concluyó lo siguiente:

- “La administrada” cumplió con los requisitos exigidos en los artículos 100 (comunes) y 185 (específicos) del “Reglamento de la Ley n.º 29151”; y,
- “El predio” tiene la condición de bien de dominio privado del Estado, se evidencia la coexistencia de los derechos y se dio cumplimiento con los requisitos para el procedimiento de servidumbre.

12. Que, en tal sentido, a través del Informe de Brigada n.º 00895-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 16 de noviembre de 2021, esta Subdirección calificó como admisible la presente solicitud de servidumbre;

Calificación sustantiva de la solicitud

13. Que, en relación a la superposición total de “el predio” con el usufructo otorgado a favor de la empresa Navisan S.A. en mérito a la Resolución n.º 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE, cabe precisar que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 184 del “Reglamento de la Ley n.º 29151”, se puede constituir una servidumbre sobre el predio estatal aun cuando respecto a éste ya se ha otorgado otra servidumbre u otro derecho de uso, siempre que sea compatible con los derechos otorgados, para lo cual se requiere la opinión del Sector competente;

14. Que, en atención a la norma citada, mediante el Oficio n.º 03634-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 26 de abril de 2021, esta Subdirección solicitó a la Autoridad Portuaria Nacional, que fue la autoridad que aprobó el proyecto de inversión que sustentó el usufructo antes indicado, a fin que brinde su opinión respecto a la compatibilidad de la servidumbre solicitada con el citado usufructo; habiéndosele otorgado para tal efecto el plazo de siete (07) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación;

15. Que, en atención a la citada consulta, a través del Oficio n.º 0464-2021-APN-GG-UAJ, ingresado con la Solicitud de Ingreso n.º 14393-2021, del 04 de junio de 2021, la Autoridad Portuaria Nacional remitió el Informe Técnico Legal n.º 0047-2021-APN-UAJ-DITEC, del 04 de junio de 2021; sin embargo, en este informe la citada entidad no definió ni precisó si ambos derechos o proyectos eran compatibles o incompatibles;

16. Que, en razón de lo antes señalado, mediante el Oficio n.º 09646-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de diciembre de 2021, esta Subdirección solicitó a la Autoridad Portuaria Nacional como sector competente a fin que defina y precise si la servidumbre solicitada es compatible o incompatible con el usufructo otorgado a la empresa Navisan S.A., a efectos de poder continuar con el trámite de la presente solicitud de servidumbre; habiéndosele otorgado para tal efecto el plazo de siete (07) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación;

17. Que, en atención a la citada consulta, a través del Oficio n.º 0164-2022-APN-GG-DITEC, ingresado con la Solicitud de Ingreso n.º 05325-2022, del 18 de febrero de 2022, la Autoridad Portuaria Nacional remitió el Informe Técnico Legal n.º 0003-2022-APN-UAJ-DITEC, del 14 de enero de 2022, que concluyó que ambos proyectos son técnicamente compatibles;

18. Que, de otro lado, si bien “el predio” se encuentra parcialmente dentro del proceso judicial con Legajo n.º 285-2016, correspondiente a la demanda contencioso administrativa interpuesta por la empresa Navisan S.A. contra la SBN sobre nulidad total de la Resolución n.º 160-2015/SBN-DGPE; sin embargo, cabe precisar que conforme es de verse con el Aplicativo de Procesos Judiciales con que cuenta esta Superintendencia, a la fecha dicho proceso judicial se encuentra concluido de manera favorable a la SBN; por lo que, en tal virtud, no fue necesario poner en conocimiento de “la administrada” la existencia de dicho proceso judicial toda vez que ya se encontraba concluido;

19. Que, mediante correo electrónico del 22 de diciembre de 2022, esta Subdirección solicitó a la Procuraduría Pública de la SBN a fin que informe respecto a la situación actual del proceso judicial con Legajo n.º 285-2016, a efectos de poder emitir la presente resolución; siendo que a través del correo electrónico de la misma fecha, de igual modo la citada instancia informo que el mencionado proceso judicial se encuentra concluido favorable para la SBN, toda vez que la Corte Suprema resolvió declarar infundado el recurso de casación interpuesto por la demandante Navisan S.A. sobre Impugnación de Resolución Administrativa;

20. Que, asimismo, mediante el Oficio n.º 04464-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de junio de 2022, esta Subdirección solicitó a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura a fin que informe si “el predio” se superpone o no con algún monumento arqueológico y, de ser el caso, si esta área constituye bien de dominio público conforme a la norma de la materia, habiéndosele otorgado para tal efecto el plazo de siete (07) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación;

21. Que, en atención a la referida consulta, a través del Oficio n.º 000650-2022-DSFL/MC, ingresado con la Solicitud de Ingreso n.º 18286-2022, del 11 de julio de 2022, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que “el predio” no se encuentra superpuesto con ningún monumento arqueológico prehispánico;

De la Inspección de “el predio”

22. Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 6.2.5 de “la Directiva”, se realizó la inspección técnica del predio materia de servidumbre, la misma que se efectuó con fecha 20 de abril de 2022 y dio lugar a la Ficha Técnica n.º 0043-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 21 de abril de 2022; siendo que de acuerdo a esta ficha en mención, “el predio” es de forma irregular, está ubicado en zona eriaza (acantilado) y presenta los siguientes elementos construidos: a) pozo y bomba de presión; b) pozo; c) escalera; d) plataforma empedrada de concreto; y, e) tubería de aguas residuales en el subsuelo que continua bajo el mar, los mismos que fueron construidos por “la administrada” aproximadamente en el año 2015, de acuerdo a lo indicado por el personal de “la administrada”;

Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud

23. Que, estando a que la calificación sustantiva de la solicitud resultó favorable y dado a que se realizó la inspección técnica de “el predio”; por lo tanto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 139.1 del artículo 139 del “Reglamento de la Ley n.º 29151”, mediante el Oficio n.º 02606-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 25 de abril de 2022, esta Subdirección requirió a “la administrada” el depósito de la garantía que respalde su interés en la servidumbre solicitada por un monto de dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), es decir, por un monto ascendente a S/. 9 200,00 (Nueve mil doscientos con 00/100 soles), a fin de continuar con la tramitación del procedimiento; habiéndosele otorgado para tal efecto el plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación; siendo que conforme es de verse con el cargo de notificación respectivo, dicho oficio fue notificado con fecha 25 de abril de 2022; por lo que, “la administrada” tenía plazo para atender este requerimiento hasta el día 10 de mayo de 2022;

24. Que, a través del correo electrónico del 10 de mayo de 2022, el Sistema Administrativo de Tesorería de esta Superintendencia informo que “la administrada” realizó el depósito de la garantía antes referida dentro del plazo otorgado para tal efecto;

25. Que, en mérito a lo señalado en los considerandos precedentes, se estableció en primer término que el predio materia de servidumbre es un predio de dominio privado estatal, debidamente inscrito a favor del Estado en la partida n.º 12306179 del Registro de Predios de Lima (predio sirviente); en segundo lugar que la presente servidumbre se va a constituir a favor de otro predio de propiedad de “la administrada”, inscrito en la partida n.º 12144097 del Registro de Predios de Lima (predio dominante); en tercer lugar que el predio materia de servidumbre es de libre disponibilidad, 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 “la administrada” cumplió con realizar el depósito de la garantía que respalda su interés en la servidumbre solicitada; por lo que, en tal virtud y dándose de modo concurrente los presupuestos exigidos en “la Directiva”, se determinó continuar con las siguientes etapas del procedimiento;

Tasación de “el predio”

26. Que, de acuerdo a lo previsto en el numeral 6.2.7 de “la Directiva”, mediante el Memorándum n.º 03586-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 17 de agosto de 2022, 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;

27. Que, a través del Oficio n.º 1683-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, signado con la Solicitud de Ingreso n.º 32743-2022, del 02 de diciembre de 2022, la Dirección de Construcción del MVCS remitió el Informe Técnico de Tasación n.º 08694-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, mediante el cual realizó la valuación comercial del derecho de servidumbre sobre “el predio”, por el plazo de diez (10) años y por el monto de S/ 18 271,63 (Dieciocho mil doscientos setenta y uno y 63/100 soles); siendo que a través del Informe de Brigada n.º 01192-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 06 diciembre de 2022, esta Subdirección otorgó conformidad al citado procedimiento de tasación;

28. Que, mediante el Oficio n.º 10110-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 07 de diciembre de 2022, esta Subdirección notificó a “la administrada” el valor de la contraprestación de la servidumbre a efectos 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, vencido dicho plazo sin que se formule negativa expresa al valor determinado en la tasación, se consideraría aceptada la tasación; siendo que según es de verse con el cargo de notificación respectivo, dicho oficio fue notificado con fecha 07 de diciembre de 2022; por lo que, “la administrada” tenía plazo para cumplir dicho acto hasta el día 23 de diciembre de 2022;

29. Que, a través de la Solicitud de Ingreso n.º 33421-2022, del 13 de diciembre de 2022, “la administrada” dentro del plazo otorgado manifiestó su aceptación respecto al valor de la contraprestación de la servidumbre;

30. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 68 numeral 68.5 del “Reglamento de la Ley n.º 29151”, en los actos de administración, en caso que el solicitante se haya encontrado ocupando el predio con anterioridad a la solicitud, la determinación de la contraprestación comprende el año inmediato anterior a la presentación de la solicitud de inicio del procedimiento;

31. Que, conforme es de verse con el mérito de la Ficha Técnica n.º 0043-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 21 de abril de 2022, “la administrada” se ha encontrado ocupando “el predio” con anterioridad a la presente solicitud; por lo que, en estricta aplicación de la norma antes acotada, en el presente caso la determinación de la contraprestación va a comprender el año inmediato anterior a la presentación de la solicitud de inicio del procedimiento;

32. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado acreditado que la solicitud de “la administrada” cumple con los requisitos formales y sustantivos establecidos en el “Reglamento de la Ley n.º 29151” y “la Directiva”; en consecuencia, corresponde que esta Subdirección apruebe la constitución del derecho de servidumbre de paso a favor de “la administrada” respecto a “el predio”, a fin que lo destine para el paso de una tubería de agua de rechazo o salmuera desde el predio de su propiedad, por el plazo de diez (10) años y por la suma de S/ 18 271,63 (Dieciocho mil doscientos setenta y uno y 63/100 soles), sin incluir los impuestos de ley, tal como se detalla a continuación:

Predio	Plazo: 10 años	Valor	Fecha de pago
273,48 m ²	Año anterior a la presentación de la solicitud: Marzo 2020 - Marzo 2030	S/. 18 271,63	Dentro del plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución.

33. Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 61.1 del artículo 61 del “Reglamento de la

Ley n.º 29151”, todos los actos de adquisición, administración y disposición de los predios estatales deben estar sustentados por la entidad que los emite mediante un informe técnico legal, que indique los hechos y la norma legal aplicable, así como analice la legalidad del acto y el beneficio económico y/o social para el Estado de acuerdo con la finalidad asignada; lo cual, ha sido analizado en el informe técnico legal que sustenta la presente resolución;

34. Que, la aprobación de la presente servidumbre no otorga exclusividad en torno a “el predio”, por cuanto de conformidad con el artículo 184 del “Reglamento de la Ley n.º 29151”, 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;

35. 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.º 29151”, el “Reglamento de la Ley n.º 29151”, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Resolución n.º 0066-2022/SBN, “la Directiva”, la Resolución n.º 092-2012/SBN-SG, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1455-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre de 2022 y su anexo;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO a favor de la empresa **CORPORACIÓN LINDLEY S.A.**, respecto al predio de 273,48 m², ubicado al oeste del distrito de Pucusana, a 5.8 km del km 57.6 de la Carretera Panamericana Sur, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.º 12306179 del Registro de Predios de Lima y anotado en el CUS n.º 51024, conforme al Plano Perimétrico - Ubicación n.º 0561-2022/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.º 0182-2022/SBN-DGPE-SDAPE, a fin que lo destine para el paso de una tubería de agua de rechazo o salmuera desde el predio de su propiedad y por el plazo de **diez (10) años**, que inició el 01 de marzo de 2020 y culmina el 01 de marzo de 2030.

Artículo 2.- La presente servidumbre se constituye a título oneroso por el valor de **S/. 18 271,63 (Dieciocho mil doscientos setenta y uno y 63/100 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 a la empresa **CORPORACIÓN LINDLEY S.A.** 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 3.- 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 **CORPORACIÓN LINDLEY S.A.**, luego de que se haya efectuado el pago de la contraprestación indicada en el artículo 2 de la presente resolución.

Artículo 4.- 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.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Carlos Alfonso García Wong
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales