



RESOLUCIÓN N° 0732-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de agosto de 2019

VISTO:

El expediente n.º 1176-2017/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, iniciado a solicitud del señor **JOSÉ ANTONIO MANNUCCI VEGA**, respecto del área de 149 936,72 m² ubicada en el distrito de Suyo, provincia de Ayabaca y departamento de Piura, (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante “la Ley”), su Reglamento² y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43 y 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor, entre ellas, el literal a) del citado artículo 44 del “ROF de la SBN”;

3. Que, en el Capítulo I del Título IV de la Ley n.º 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible⁴ (en adelante “Ley de Servidumbre”), y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 002-2016-VIVIENDA, Reglamento de la “Ley de Servidumbre”, modificado por el Decreto Supremo n.º 015-2019-VIVIENDA (en adelante, “Reglamento de la Ley de Servidumbre”), el cual regula el procedimiento de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

4. Que, con la “Ley de Servidumbre” se aprobaron diversas disposiciones que tienen por objeto promocionar las inversiones para el crecimiento económico y el desarrollo sostenible, estableciendo la simplificación e integración de permisos y

¹ Aprobado por Ley n.º 29151, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 14 de diciembre de 2007.

² Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

³ Aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

⁴ Aprobado por Ley n.º 30327, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 21 de mayo de 2015.



procedimientos, así como medidas de promoción de la inversión, teniendo que en el Capítulo I de su Título IV se estableció que el titular de un proyecto de inversión puede solicitar ante la autoridad sectorial competente, la servidumbre sobre los terrenos eriazos de propiedad estatal que sean necesarios para el desarrollo de proyectos de inversión, lo cual implica el inicio de un procedimiento de carácter especial;



5. Que, conforme al artículo 6° del "Reglamento de la Ley de Servidumbre", el presente procedimiento administrativo además de contener reglas especiales, en cuanto a requisitos y plazos, involucra a más de una entidad pública, como puede advertirse de las siguientes etapas: **a)** Presentación de la solicitud ante la autoridad sectorial competente; **b)** Informe de la autoridad sectorial competente; **c)** Evaluación de la solicitud y diagnóstico técnico - legal para la entrega provisional del terreno; **d)** Entrega provisional del terreno; **e)** Valuación del terreno y determinación de la contraprestación de la servidumbre; **f)** Informe técnico - legal y acciones de saneamiento técnico - legal del terreno; **g)** Abandono del procedimiento; **h)** Remisión de expediente a las entidades; **i)** De la resolución de constitución de la servidumbre; **j)** Del pago de la contraprestación por la servidumbre; **k)** Del contrato de servidumbre; **l)** De la entrega definitiva del terreno; **m)** Liquidación y distribución de ingresos; y, **n)** De la actualización del SINABIP;



6. Que, de acuerdo a los artículos 7° y 8° del "Reglamento de la Ley de Servidumbre", el presente procedimiento inicia con la solicitud que efectúe el titular del proyecto de inversión ante la autoridad sectorial competente del Gobierno Nacional o Regional que tenga competencia para aprobar o autorizar la ejecución y desarrollo de una actividad económica susceptible de ser concesionada por el Estado, teniendo que para legitimar la situación del solicitante como sujeto del procedimiento, la referida autoridad debe emitir el informe correspondiente en el que se pronuncie favorablemente sobre (i) La identificación y calificación del proyecto como uno de inversión; (ii) El plazo requerido para la constitución de la servidumbre; y, (iii) El área de terreno necesaria para el desarrollo del referido proyecto;



7. Que, mediante el Oficio n.º 470-2017/GRP-420030-DR del 10 de agosto de 2017 (folio 02), la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Piura (en adelante "el Sector) remitió a esta Superintendencia el Informe n.º 062-2017/GRP-DREM-DAM/PACHN del 08 de agosto de 2017 (folio 03 al 05), a través del cual opinó favorablemente sobre la solicitud de constitución de derecho de servidumbre formulada por el señor **JOSÉ ANTONIO MANNUCCI VEGA** (en adelante "el administrado"), en el marco de la Ley de Servidumbre, señalando lo siguiente:

- El Proyecto Minero Metalúrgico Santa Laura ha sido calificado como uno de inversión por la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Piura;
- El área requerida es de 14,99367 ha y se encuentra ubicada en el distrito de Suyo de la provincia de Ayabaca del departamento de Piura, conforme a la documentación técnica adjunta a su solicitud; y,
- El periodo necesario para su desarrollo es de veinte (20) años;

Evaluación de la solicitud y diagnóstico técnico-legal para la entrega provisional del terreno

8. Que, conforme al artículo 9° del Reglamento de la Ley de Servidumbre, una vez que esta Superintendencia recibe el informe favorable de la autoridad sectorial competente, en el plazo máximo de quince (15) días hábiles contados desde su recepción, la SBN efectúa el diagnóstico técnico-legal para la entrega provisional del área solicitada, para lo cual cuenta con un plazo de cinco (05) días hábiles para verificar y evaluar la documentación presentada y formular las observaciones correspondientes, consultar a entidades para que remitan información concerniente a la situación físico-legal del área solicitada, y comunicar al titular del terreno o Gobierno Regional con funciones transferidas sobre la solicitud presentada;



RESOLUCIÓN N°0732-2019/SBN-DGPE-SDAPE

9. Que, a fin de determinar la situación físico-legal de "el predio", se efectuaron consultas a diversas entidades (Oficina Registral de Talara, Oficina General de Administración del Ministerio de Agricultura y Riego, Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Piura, Dirección General de Asuntos Ambientales Agrarios del Ministerio de Agricultura y Riego, Ministerio de Cultura, SERFOR, Administración Local del Agua San Lorenzo, Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Piura y Municipalidad Provincial de Ayabaca);

10. Que, con la información obtenida se realizó el diagnóstico técnico-legal de "el predio" contenido en el Informe de Brigada n.° 1761-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de diciembre de 2017 (folios 127 al 131) y conforme al Certificado de Búsqueda Catastral del 27 de septiembre de 2017, emitido por la Oficina Registral de Piura sobre la base del Informe Técnico n.° 4762-2017-ORP-SCR-ZR N° I-UREG/SUNARP, se determinó que "el predio" se encuentra inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Humano Rural (Hoy Ministerio de Agricultura y Riego) en la partida n.° 04128268 del Registro de Predios de Piura y que aparentemente no se encontraría incurso en alguno de los supuestos limitantes para la continuación del presente procedimiento;

11. Que, en tal sentido, mediante el Acta de Entrega-Recepción n.° 0005-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de enero de 2018 (folios 133 a la 137), se efectuó la entrega provisional de "el predio" a favor de "el administrado", en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 19° de la Ley de Servidumbre, la misma que se comunicó al Gobierno Regional de Piura, mediante el Oficio n.° 277-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de enero de 2018 (folio 139) en mérito del artículo 25 de la Ley n.° 30327;

De la valuación del terreno y determinación de la contraprestación de la servidumbre

12. Que, el artículo 20° de la "Ley de Servidumbre" en concordancia con el artículo 11° del "Reglamento de la Ley de Servidumbre", señala que 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 fecha de la entrega provisional, teniendo que en el presente caso, la servidumbre solicitada se computa a partir del 17 de enero de 2018 (Acta de Entrega-Recepción n.° 005-2018/SBN-DGPE-SDAPE);

13. Que, mediante el Oficio n.° 1837-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de marzo de 2018 (folio 142) esta Superintendencia solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que se sirva efectuar la valuación comercial de "el predio", lo cual fue reiterado mediante el Oficio n.° 3472-2018/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 23 de abril de 2018 (folio 150);



14. Que, en mérito de lo mencionado en el considerando precedente, a través del Oficio n.º 1831-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 07 de setiembre de 2018 (folio 165), la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se pronunció remitiendo el Informe Técnico de Tasación, el cual tiene como fecha de tasación el 08 de agosto de 2018, y señala lo siguiente: *"el valor comercial del derecho de servidumbre, asciende a la suma de S/. 258 119,23 (Doscientos Cincuenta y Ocho Mil Ciento Diecinueve y 23/100 Soles);*



15. Que, de la evaluación a la tasación remitida se advirtió que los valores consignados en el Anexo 1 difieren, según se indicó en el Informe n.º 02776-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de setiembre de 2018 (folio 179), por lo que mediante Oficio n.º 8970-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de setiembre de 2018 (folio 180) esta Superintendencia solicitó la aclaración del informe técnico de tasación a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, siendo atendido mediante el Oficio n.º 347-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 11 de febrero de 2019 (folio 189), subsanando la observación efectuada y remitiendo el Informe Técnico de Tasación que mantiene la fecha de tasación del 08 de agosto de 2018, indicándose además que el valor comercial del derecho de servidumbre, asciende a la suma de S/ 258 119,23 (Doscientos Cincuenta y Ocho Mil Ciento Diecinueve y 23/100 Soles);



16. Que, el artículo 36 del "Reglamento de la Ley de Servidumbre" establece que: *"La valorización tendrá una vigencia de 8 meses a partir de su elaboración, a cuyo vencimiento se realizará la actualización de la misma, la que tendrá también una vigencia de 8 meses";*

17. Que, considerando la fecha de tasación del informe técnico de tasación (08 de agosto de 2019), y siendo que el plazo de vigencia de dicho informe estaba por vencer, en mérito del marco normativo mencionado en el considerando precedente, mediante el Oficio n.º 2662-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de marzo de 2019 (folio 203), se solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la actualización del informe técnico de tasación, el mismo que fue atendido por la citada institución mediante Oficio n.º 822-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 12 de abril de 2019 (folio 204) indicando que el costo del servicio solicitado asciende a la suma de S/ 2 968,40 (Dos Mil Novecientos Sesenta y Ocho y 40/100 Soles);

18. Que, conforme al numeral 11.3 del artículo 11º del Reglamento de la Ley de Servidumbre, *"el servicio de tasación es asumido por el titular del proyecto de inversión, cuyo monto es entregado al área de Tesorería de la SBN o es depositado en la cuenta bancaria de la SBN, dentro de los diez (10) días hábiles de recibida la comunicación efectuada por la SBN, en caso contrario, se da por concluido el procedimiento de servidumbre";*

19. Que, mediante el Oficio n.º 3401-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de abril de 2019 (folio 205) se solicitó a "el administrado" la cancelación del costo de servicio de actualización de tasación, otorgándole para tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento de dar por concluido el procedimiento en cuestión, según lo indicado en el considerando décimo tercero de la presente resolución, **cuyo oficio fue válidamente notificado según el cargo de notificación el 24 de abril de 2019;** sin embargo, "el administrado" no cumplió con efectuar la cancelación del costo de servicio de tasación, por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento, dar por concluido el procedimiento de servidumbre en cuestión y dejar sin efecto el Acta de Entrega Recepción n.º 0005-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de enero de 2018;

20. Que, en ese sentido, "el administrado" deberá devolver el predio entregado provisionalmente a la SBN mediante la suscripción de un Acta de Entrega-Recepción en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles de notificada la presente Resolución, debiendo





RESOLUCIÓN N° 0732-2019/SBN-DGPE-SDAPE

apersonarse a las instalaciones de esta Superintendencia de **Lunes a Viernes en el horario de 10:00 am a 3:00 pm**, a efectos de suscribir el acta de entrega-recepción correspondiente, en caso "la administrada" no cumpla dentro del plazo otorgado con la devolución del predio entregado provisionalmente, se requerirá nuevamente y por única vez la devolución mediante un oficio, otorgándole el plazo de cinco (05) días hábiles, bajo apercibimiento de solicitar a la Procuraduría Pública del Ministerio de Agricultura y Riego, por ser el titular dominial del "predio", el inicio de las acciones judiciales tendentes a la recuperación del mismo;

Del pago por el uso del predio

21. Que, aunado a ello es necesario precisar que el procedimiento de servidumbre seguido a través de la Ley n.º 30327, **es a título oneroso** y la contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega – Recepción, conforme lo señala el numeral 5 del artículo 15 del "Reglamento de la Ley de Servidumbre". Asimismo el segundo párrafo del numeral 6.9 del artículo IV de la Directiva n.º 007-2016/SBN denominada, "Procedimientos para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales" aprobada con Resolución N.º 070-2016/SBN el 12 de octubre del 2016 (en adelante, "la Directiva"), señala que: *"En caso se hubiera efectuado la entrega provisional, ésta se deja sin efecto, requiriéndose al administrado la devolución del predio", así como el pago del monto que corresponda, desde la fecha en que fue recibido el predio mediante la respectiva Acta de Entrega – Recepción*;

22. Que, en ese sentido, y considerando que mediante **Acta de Entrega Recepción n.º 0005-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de enero de 2018**, se entregó a "el administrado" el "predio", **deberá efectuar el pago que corresponda desde la Entrega – Recepción del predio hasta la fecha de devolución de mismo**;

23. Que, no obstante, lo señalado en el considerando que antecede, con Informe de Brigada n.º. 01356-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 207), se ha determinado que el **valor referencial estimado total para el periodo de tiempo considerado desde la fecha de suscripción del acta de entrega provisional (17 de enero de 2018) hasta la emisión de la presente resolución** que corresponde a un (01) año, siete (07) meses y cinco (05) días, **asciende a US\$ 6 303,88 (Seis Mil Trescientos Tres y 88/100 Dólares Americanos)**, monto que será puesto de conocimiento de la Procuraduría Pública del Ministerio de Agricultura y Riego por ser el titular dominial del "predio", para que inicie las acciones correspondientes para efectivizar el pago;

24. De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "ROF de la SBN", "la LPAG", "Ley de Servidumbre", "Reglamento de Servidumbre", Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1565-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de agosto de 2019 (folios 208 al 211);



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio n.º 3401-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de abril de 2019 y declarar **CONCLUIDO** el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** iniciado a solicitud del señor **JOSÉ ANTONIO MANNUCCI VEGA**, respecto del área de **149 936,72 m²** ubicado en el distrito de Suyo de la provincia de Ayabaca del departamento de Piura, por las razones expuestas en los considerandos de la presente Resolución.

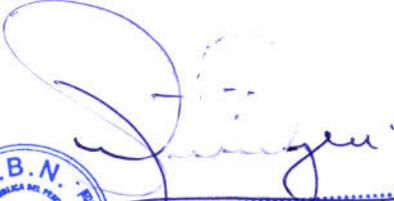
SEGUNDO.- DEJAR SIN EFECTO el Acta de Entrega Recepción n.º 0005-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de enero de 2018, respecto del área de 149 936,72 m² ubicada en el distrito de Suyo, provincia de Ayabaca y departamento de Piura, otorgado a favor del señor **JOSÉ ANTONIO MANNUCCI VEGA**.

TERCERO.- El señor **JOSÉ ANTONIO MANNUCCI VEGA**, deberá devolver el predio entregado provisionalmente a la SBN mediante la suscripción de un Acta Recepción dentro de un plazo no mayor de diez (10) días hábiles de notificada la presente Resolución, en caso de incumplimiento, se procederá conforme lo señalado en el vigésimo considerando de la presente resolución.

CUARTO.- Hacer de conocimiento la presente resolución a la Procuraduría Pública del Ministerio de Agricultura y Riego para que inicie las acciones correspondientes para el cobro del monto por el uso del predio submateria desde la fecha en que fue entregado provisionalmente al señor **JOSÉ ANTONIO MANNUCCI VEGA**, conforme lo detallado en el vigésimo primero, vigésimo segundo y vigésimo tercero considerando de la presente Resolución.

QUINTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez que quede firme la presente resolución.

Comuníquese y archívese.-




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