



RESOLUCIÓN N° 0836-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 12 de setiembre de 2019

VISTO:

El expediente n.º 950-2017/SBNSDAPE que contiene la solicitud de **CONSTITUCION DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** presentada por la empresa **INVERSIONES ROSA UNO S.A.C.** (en adelante "el administrado"), debidamente representada por su Gerente General, el señor Ángel Rafael Llaguento Paico, respecto del predio de 565 329, 54 m², ubicado en el distrito de Culebras, provincia de Huarney, y departamento de Ancash, inscrita a favor del Estado en la partida n.º 11027387 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz y anotado en el CUS n.º 94057 (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 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, "TUO de la Ley n.º 29151") y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA² (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 Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA³ (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 (en adelante, "Reglamento de Servidumbre"), se reguló el procedimiento de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

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

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

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

⁴ Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 21 de mayo de 2015.



4. Que, conforme al artículo 6° del “Reglamento 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;

5. Que, de acuerdo a los artículos 7° y 8° del “Reglamento 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;

6. Que, con Oficio n.° 944-2017-GRA/DREM, recepcionado por esta Superintendencia el 10 de julio de 2017 (fojas 2 al 27), la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Ancash (en adelante, “el Sector”), en aplicación a lo dispuesto por la “Ley de Servidumbre” remitió a esta Superintendencia la solicitud de constitución de derecho de servidumbre sobre “el predio” presentada por “el administrado”, para la ejecución del proyecto “Explotación de Minerales Metálicos Rosa 01”, ubicado en el distrito de Culebras, provincia de Huarney, y departamento de Ancash, razón por la cual traslada el Informe Legal n.° 57-2017-GRA/DREM del 26 de junio de 2017, determinando lo siguiente:

- El proyecto de inversión denominado “Explotación de Minerales Metálicos Rosa 01” ha sido calificado como uno de inversión por la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Ancash;
- El área requerida era de 56,5480 hectáreas (565 480,25 m²) conforme al Plano Perimétrico Lámina-02 adjuntado por “el administrado”; y,
- El periodo requerido era de veinte (20) años.

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

7. Que, considerando lo establecido en el literal b) del numeral 9.1 del artículo 9 del “Reglamento de Servidumbre” se solicitó información a las siguientes entidades: Oficina Registral de Huaraz de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, Dirección General de Asuntos Ambientales y Agrarios del Ministerio de Agricultura, Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR, Dirección de Titulación de Predios Rurales y Comunidades Campesinas del Gobierno Regional de Ancash, Dirección Desconcentrada de Cultura de Ancash, Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones del Gobierno Regional de Ancash, Autoridad Local del Agua Casma – Huarney, Municipalidad Provincial de Huarney y Municipalidad Distrital de Culebras (fojas 53 al 72) a fin de determinar la situación físico-legal del terreno solicitado, por lo que evaluada la documentación técnica y legal presentada por “el administrado”, con el Informe de Brigada n.° 0662-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de setiembre de 2017 (fojas 78 al 82), se concluyó que la referida solicitud se enmarca en lo regulado por la “Ley de Servidumbre”; por lo que, se recomendó efectuar la entrega provisional de “el predio”;



RESOLUCIÓN N° 0836-2019/SBN-DGPE-SDAPE

8. Que, el numeral 10.2) del artículo 10° del "Reglamento de Servidumbre" establece que la entrega provisional del terreno se efectúa mediante un Acta de Entrega-Recepción suscrita entre la SBN y el titular del proyecto de inversión o de su representante legal, en el caso que se trate de una persona jurídica. La entrega provisional del terreno no implica la aprobación previa de la constitución del derecho de servidumbre, por lo que no es susceptible de inscripción en la partida registral del terreno;

9. Que, en tal sentido, mediante el **Acta de Entrega-Recepción n.° 00126-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de setiembre de 2017** (fojas 84 al 87), se hizo entrega a favor de "el administrado" el área solicitada de **565 480,25 m²**, en el distrito de Culebras, provincia de Huarney, y departamento de Ancash, en cumplimiento del artículo 19° de la Ley de Servidumbre;

Respecto del informe técnico-legal y acciones de saneamiento técnico-legal del terreno

10. Que, posterior a la entrega provisional, se efectuó la inspección técnica del predio entregado provisionalmente, según consta en la Ficha Técnica n.° 0131-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de febrero de 2018 (foja 167), asimismo, mediante Oficio n.° 1379-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de febrero de 2018 (fojas 175), esta Superintendencia comunicó a "el administrado" que siendo que el "predio" abarca dos áreas de 98,22 m² y 311,76 m² sin inscripción registral y de difícil inmatriculación, por lo que se requirió la conformidad de "el administrado" a fin de excluirlas del área materia de solicitud, a lo cual ésta accedió a través del documento recepcionado el 28 de febrero de 2018 (foja 176);

11. Que, conforme se indica en el Plano de Diagnóstico n.° 1007-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de marzo de 2018 (foja 178), esta Superintendencia procedió con la suscripción del **Acta Modificatoria de Entrega Recepción n.° 00061-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de marzo de 2018** (fojas 180 y 181), por lo que se procedió a modificar el área materia de entrega a **565 329,54 m²**;

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 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 01 de setiembre de 2017 (Acta de Entrega-Recepción n.° 00126-2017/SBN-DGPE-SDAPE);



13. Que, en ese sentido, con el Oficio n.º 6411-2018/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 19 de julio de 2018 (foja 193) se solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda y Saneamiento sirva efectuar la valuación comercial del área de 565 329,54 m², ubicada en el distrito de Culebras, provincia de Huarney, departamento de Ancash, por un plazo de veinte (20) años;

14. Que, al respecto, con Oficio n.º 2308-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC recepcionado el 14 de noviembre de 2018 (fojas 195 al 214), la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remitió el informe técnico de tasación que determinó como valor de la servidumbre la suma de **US\$ 335 959,75 (Trescientos treinta y cinco mil novecientos cincuenta y nueve con 75/100 dólares americanos)**;

15. Que, de conformidad con el artículo 11º numeral 11.5 del "Reglamento de Servidumbre", mediante Informe de Brigada n.º 03477-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2018 (fojas 215 al 217), esta Subdirección dio conformidad al Informe antes descrito, asimismo, mediante Oficio n.º 11468-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre de 2018 (foja 218), se comunicó a "el administrado", el monto determinado para el otorgamiento del derecho de servidumbre, solicitándosele que manifieste su aceptación conforme señala el numeral 11.6 del artículo 11º del "Reglamento de Servidumbre"; del mismo modo, se le informó que la contraprestación por el derecho de servidumbre será cancelada en veinte (20) cuotas anuales de manera proporcional, ello en atención a que el plazo del derecho de servidumbre a otorgarse es de veinte (20) años;

16. Que, conforme al numeral 21.1 del artículo 21º de la "Ley de Servidumbre", concordado con el numeral 11.6 del artículo 11º del Reglamento de la citada Ley, indican que una vez aprobada la tasación de la servidumbre, se notifica al titular del proyecto de inversión, adjuntando copia, a efectos que manifieste su aceptación en el plazo de cinco (5) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibida la comunicación;

17. Que, en ese contexto, con Oficio n.º 11468-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre de 2018 (foja 218), se comunicó a "la administrada" que se sirva manifestar su aceptación a la valuación comercial que determinó el monto correspondiente al derecho de servidumbre otorgándole para ello un plazo de cinco (5) días hábiles contado desde el día siguiente de recibida la comunicación, bajo apercibimiento de declararse el abandono. Asimismo se puso de conocimiento lo dispuesto en el numeral 15.5 del artículo 15º del referido Reglamento, el cual señala que; *"la contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega – Recepción"*; en ese sentido y siendo que "la administrada" fue debidamente **notificada con fecha 27 de diciembre de 2018, a la fecha no ha emitido pronunciamiento alguno encontrándose el plazo vencido**, conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario (foja 219);

18. Que, el artículo 22º de la "Ley de Servidumbre", indica que una vez transcurrido el plazo para la aceptación comercial sin que esta se hubiera producido, el titular del terreno o el que lo administra declara mediante resolución motivada el abandono del procedimiento y requiere la devolución del predio; asimismo, el artículo 13º del "Reglamento de Servidumbre" señala que *"transcurrido el plazo de notificación de la valuación comercial sin que se produzca la aceptación por el titular del proyecto de inversión, la SBN respecto de los terrenos que se encuentren bajo su administración declara mediante resolución motivada el abandono del procedimiento, deja sin efecto la entrega provisional y requiere la devolución del predio"*;

19. Que, en atención a los argumentos señalados en los considerandos precedentes se verificó que "la administrada" no cumplió con manifestar su conformidad al valor de la tasación del derecho de servidumbre dentro del plazo legalmente establecido, por lo tanto corresponde a la SBN hacer efectivo el apercibimiento y dejar sin efecto el Acta de Entrega Recepción n.º 00126-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de





RESOLUCIÓN N° 0836-2019/SBN-DGPE-SDAPE

setiembre de 2017 modificada con el Acta Modificatoria de Entrega Recepción n.º 00061-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de marzo de 2018 y declarar el abandono del procedimiento de otorgamiento del derecho de servidumbre;

20. Que, en ese sentido, "el administrado" deberá devolver el "predio" entregado provisionalmente a la SBN mediante la suscripción de un Acta Recepción dentro del plazo no mayor de diez (10) días hábiles de notificada la presente Resolución, debiendo 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 de esta Superintendencia el inicio de las acciones judiciales tendentes a la recuperación del "predio";

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 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 00126-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de setiembre de 2017** 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 01435-2019/SBN-DGPE-SDAPE (foja 220), 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 (01 de setiembre de 2017) hasta la emisión de la presente resolución que corresponde a dos (02) años, cero (0) meses y once (11) días, asciende a US\$ 34 109,25 (Treinta y cuatro mil ciento nueve con 25/100 Dólares Americanos)**, monto que será puesto de conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que inicie las acciones correspondientes para efectivizar el pago;



De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley n.º 29151", "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 1728-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de setiembre de 2019 (fojas 221 al 224);

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio n.º 11468-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre de 2018 y declarar el **ABANDONO** del procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** iniciado a solicitud de la empresa **INVERSIONES ROSA UNO S.A.C.**, debidamente representada por su Gerente General, el señor Ángel Rafael Llaguento Paico, respecto del área de **565 329,54 m²** ubicada en el distrito de Culebras, provincia de Huarney, departamento de Ancash, por las razones expuestas en los considerandos de la presente Resolución.

SEGUNDO.- DEJAR SIN EFECTO el Acta de Entrega Recepción n.º 00126-2017/SBN-DGPE-SDAPE, modificada con el **Acta Modificatoria de Entrega-Recepción n.º 00061-2018/SBN-DGPE-SDAPE**, respecto del área de 565 329,54 m², ubicada en el distrito de Culebras, provincia de Huarney, departamento de Ancash, otorgado a favor de la empresa **INVERSIONES ROSA UNO S.A.C.**

TERCERO.- La empresa **INVERSIONES ROSA UNO S.A.C.**, 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 considerando vigésimo de la presente resolución.

CUARTO.- Hacer de conocimiento la presente resolución a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia 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 a **INVERSIONES ROSA UNO S.A.C.**, conforme lo detallado en el 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 REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES