




## **RESOLUCIÓN N° 0851-2019/SBN-DGPE-SDAPE**


San Isidro, 18 de setiembre de 2019

### **VISTO:**




El Expediente n.º 672-2014/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento administrativo sobre **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** iniciado a solicitud de la empresa **ANDALUCITA S.A.**, respecto del predio de **227 636,83 m<sup>2</sup>**, ubicado en el distrito y provincia de Paita y departamento de Piura inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11141662 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º I – Sede Piura y anotado con CUS n.º 4029 (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 Estatales<sup>1</sup> y sus modificatorias (en adelante “la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> 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 Estatales<sup>3</sup> (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 Sostenible<sup>4</sup> (en adelante “Ley de Servidumbre”), y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 002-2016-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo n.º 015-2019-VIVIENDA<sup>5</sup> (en adelante, “Reglamento de la Ley de Servidumbre”), se reguló el

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

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

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

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

<sup>5</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 24 de abril de 2019.



procedimiento de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

4. Que, con la "Ley de Servidumbre", se aprobaron diversas disposiciones con el objeto de promocionar las inversiones para el crecimiento económico y el desarrollo sostenible, estableciendo la simplificación e integración de permisos y procedimientos, así como medidas de promoción de la inversión; asimismo, en su Título IV, Capítulo I, se estableció que el titular de un proyecto de inversión puede solicitar a la autoridad sectorial competente, la servidumbre sobre los terrenos eriazos de propiedad estatal que sean necesarios para el desarrollo de proyectos de inversión.

5. Que, de acuerdo con lo previsto por el artículo 6 del "Reglamento de la Ley de Servidumbre", el presente procedimiento administrativo es uno especial en la medida que además de contener reglas diferentes, involucra a más de una entidad pública, como podrá advertirse de las diversas etapas que se describe a continuación y que se aplican, según correspondan, éstas son: **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, en efecto, se puede advertir que el procedimiento administrativo especial de servidumbre inicia ante la autoridad sectorial competente, quién determina qué administrado (concesionario) está legitimado para ser incorporado en el presente procedimiento. Por su parte, corresponde a esta Superintendencia continuar y ejecutar las demás etapas del procedimiento, siempre que, existan los presupuestos exigidos en cada una de éstas;

#### **Respecto de los Antecedentes de la solicitud de servidumbre**

7. Que, mediante Oficio n.º 0729-2014-MEM/DGM del 15 de mayo de 2014 (folio 02), la Dirección General de Minería del Ministerio de Energía y Minas (en adelante "el Sector"), en mérito del Decreto Supremo n.º 054-2013-PCM y Decreto Supremo n.º 060-2013-PCM, remitió la solicitud sobre otorgamiento de derecho de servidumbre presentada por la empresa **ANDALUCITA S.A.** (en adelante "la administrada") respecto del predio de 49.063 hectáreas, ubicado en el distrito y provincia de Paita y departamento de Piura;

8. Que, ingresadas las coordenadas UTM del área solicitada en servidumbre en la base gráfica de esta Superintendencia, resultó un área de 490 643,22 m<sup>2</sup>, la misma que fue otorgada en favor de "la administrada" mediante Acta de Entrega-Recepción n.º 003-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de junio de 2014 (folio 161);

9. Que, mientras se encontraba en trámite el presente procedimiento se publicó la "Ley de Servidumbre", la cual en su Tercera Disposición Complementaria Transitoria estableció que los procedimientos de otorgamiento de derecho iniciados al amparo del Decreto Supremo n.º 054-2013-PCM, que se encuentren en trámite, se adecuarán a las disposiciones de dicha Ley en el estado que se encuentren, por tal razón, mediante Oficio n.º 3103-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de junio de 2015 (folio 187) se solicitó a "el Sector" proceda con la adecuación de la solicitud de servidumbre al amparo del subnumeral 18.2 del artículo 18 de la referida ley, lo cual





## **RESOLUCIÓN N° 0851-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

fue reiterado mediante Oficio n.° 2366-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de junio de 2016 (folio 189);

**10.** Que, en ese sentido, "el Sector" mediante Oficio n.° 0944-2016MEM/DGM del 21 de junio de 2016 (folio 191) remitió el Informe n.° 070-2016-MEM-DGM-DTM/SV del 21 de junio de 2016, el mismo que concluye indicando que el proyecto de "la administrada" no califica como proyecto de inversión, por no tener adecuada la solicitud de servidumbre al artículo 18.2 de la Ley n.° 30327; razón por la cual, mediante Resolución n.° 0818-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de setiembre de 2016 (folios 201 y 202) se declaró improcedente la solicitud de servidumbre;

**11.** Que, no obstante, mediante Escrito s/n del 21 de setiembre de 2016 (folios 205 al 207) "la administrada" interpuso recurso de reconsideración, el mismo que fue desestimado mediante Resolución n.° 0973-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de noviembre de 2016 (folios 231 y 232); sin embargo, "la administrada" a través del Escrito s/n del 11 de noviembre de 2016 (folios 237 al 239) interpuso recurso de apelación;

**12.** Que, "el Sector" mediante Oficio n.° 1115-2017-MEM-DGM del 26 de junio de 2017 (folio 263), remitió el Informe 048-2017-MEM-DGM-DTM/SV del 23 de junio de 2017 (folio 264 al 266) en donde se indica lo siguiente:

- El proyecto "Andalucita" califica como un proyecto de inversión;
- El área requerida es de 49.063 hectáreas; y,
- El periodo requerido es de treinta (30) años;

**13.** Que, en merito de lo señalado en el considerando precedente, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, mediante Resolución n.° 0117-2017/SBN-DGPE del 24 de julio de 2017 (folios 273 al 276) declaró procedente la solicitud de servidumbre respecto de "el predio" requerido por "la administrada" y dejó sin efecto la Resolución n.° 973-2016/SBN-DGPE-SDAPE; en mérito de ello, correspondía continuar con la evaluación del procedimiento de constitución de servidumbre;

### ***Respecto del replanteamiento de área***

**14.** Que, como consecuencia de la calificación de la solicitud presentada por "la administrada", ésta Subdirección procedió a efectuar diversas consultas, siendo que mediante Oficio n.° 6829-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de setiembre de 2017 (folio 294) solicitó información a la Autoridad Administrativa del Agua Jequetepeque - Zarumilla, respecto si el área de 49.063 hectáreas, se superpone con bienes de dominio público hidráulico, para tal efecto se otorgó un plazo de siete (07) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación, lo cual fue atendido mediante Oficio n.° 1915-2017-ANA-AAA-JZ-V del 27 de noviembre de 2017 (folio





374), remitiendo el Informe Técnico n.º 046-2017-ANA-AAA.JZ-SDCPRH/HMPP del 27 de noviembre de 2017 (folios 375 y 376), indicando que: el predio materia de consulta con un área de 490 643,22 m<sup>2</sup> (49.0643 has) y de un perímetro de 3,062.46 m se superpone con una quebrada seca sin nombre, en un área de 160 049,36 m<sup>2</sup> (16.00 has), quedando libre dos áreas remanentes de 300 029,89 m<sup>2</sup> (30.00 has) y 30 557,16 m<sup>2</sup> (3.06 has) respectivamente, tal como se puede apreciar en el plano n.º 02; procediéndose de la forma siguiente:



**14.1.** En mérito de lo mencionado en el considerando precedente, mediante Oficio n.º 9009-2017/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 19 de diciembre de 2017 (folios 381), se puso de conocimiento a “la administrada” la superposición del predio solicitado con bienes de dominio público hidráulico y se solicitó el recorte del área y presentar la resolución que aprueba su estudio de delimitación de faja marginal, para lo cual se otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, la misma que fue atendida por “la administrada” dentro del plazo mediante Escrito PRAN-1016/18 del 03 de enero de 2018 (folios 383), remitiendo documentos técnicos tales como memoria descriptiva y plano de área proyectada en DATUM WGS84, indicando que la nueva área es 22.76 hectáreas (227 642,62 m<sup>2</sup>);



**14.2.** Mediante Oficio n.º 489-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de enero de 2018 (fojas 393), se solicitó información a la Autoridad Administrativa del Agua Jequetepeque – Zarumilla, respecto si el área de 227 642,62 m<sup>2</sup> se superpone con bienes de dominio público hidráulico, para lo cual se otorgó un plazo de siete (07) días hábiles, más el término de la distancia, cuya entidad se pronunció mediante el Oficio n.º 315-2018-ANA-AAA J.Z-V del 09 de febrero de 2018 (folio 394) remitiendo el Informe Técnico n.º 008-2018-ANA-AAA.JZ-AT/CALC del 08 de febrero de 2018 (folio 395), en donde se indica que: “(...) el área de 22.76 ha cuya conformidad requiere la empresa ANDALUCITA S.A., no se superpone con la faja marginal de la quebrada sin nombre identificada con Informe Técnico n.º 046-2017-ANA-AAA.JZ - SDCPRH/HMPP”; es decir, el área replanteada no se superpone con bienes de dominio público hidráulico;



**14.3.** No obstante, siendo que “el predio” se encuentra inscrito en DATUM PSAD 56, a través del Oficio n.º 2678-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de abril de 2018 (folio 407), se solicitó a “la administrada” presentar documentos técnicos del área replanteada (22.76 hectáreas) en el DATUM PSAD 56, lo cual fue atendido mediante Escrito PRAN-1032/18 del 23 de abril de 2018 (folios 408 al 413) remitiendo lo requerido; sin embargo, de las coordenadas de los documentos técnicos remitidos se determinó que el área resultante es de 22,763 7 hectáreas (227 636,83 m<sup>2</sup>), conforme consta en el Plano Perimétrico-Ubicación n.º 2217-2018/SBN-DGPE-SDAPE (folio 415);


**15.** Que, en ese sentido, el área materia de constitución de derecho de servidumbre es el área de **22,763 7 hectáreas (227 636,83 m<sup>2</sup>)**, ubicado en el distrito y provincia de Paita y departamento de Piura (en adelante “el predio”), por tal razón mediante el Oficio n.º 5688-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de junio de 2018 (folio 419) se dejó sin efecto parcialmente el Acta de Entrega-Recepción n.º 003-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de junio de 2014, modificando el área inicialmente entregada al área de 227 636,83 m<sup>2</sup>;

**Respecto del informe técnico legal y acciones de saneamiento**






## **RESOLUCIÓN N° 0851-2019/SBN-DGPE-SDAPE**



**16.** Que, debe tenerse en cuenta que para el otorgamiento del derecho de servidumbre en el marco de la "Ley de Servidumbre" y su Reglamento, el predio solicitado debe ser un terreno de propiedad estatal, conforme a la definición establecida en el artículo 3° del mencionado Reglamento, además de no encontrarse en alguno de los supuestos de exclusión señalados en el numeral 4.2 del artículo 4° del mismo reglamento;


**17.** Que, en ese mismo sentido el numeral 12.1) del artículo 12° del "Reglamento de la Ley de Servidumbre" establece que, luego de la entrega provisional por parte de la SBN, la entidad titular del terreno estatal o la entidad competente para su administración **continúa con la evaluación técnico - legal del terreno solicitado**, a fin de determinar la procedencia de la servidumbre, para lo cual **dispone la inspección del terreno, solicita información o aclaraciones a entidades públicas o privadas**, entre otras acciones que le permitan establecer la situación técnico legal del terreno, lo cual debe constar en un informe;



**18.** Que, en ese sentido, se continuó con la calificación de la solicitud presentada por "la administrada", teniendo en cuenta las respuestas de las entidades públicas consultadas y que no se tenían sus respuestas al momento de la entrega provisional de "el predio". Es conveniente precisar que, si bien es cierto las consultas formuladas se refieren al área inicial (49.063 hectáreas); no es menos cierto que, la referida área es de mayor extensión e involucra a "el predio", por lo que dichos pronunciamientos son idóneos; conforme se detalla a continuación:

**18.1 Es un terreno estatal**, "el predio" se encuentra inscrito en la Partida n.° 11141662 de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral n.° I – Sede Piura.

**18.2 No se encuentran dentro de terrenos en posesión o propiedad de Comunidades Campesinas o Nativas**, conforme consta del Oficio n.° 3293-2017/GRP-490000 del 08 de noviembre de 2017 (folio 373), emitido por la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional de Piura, según el cual, *"el predio materia de consulta recae fuera de la Comunidad Campesina San Francisco de la Buena Esperanza inscrita con la Partida Registral n.° 04122284; y que existe superposición parcial con un polígono referencial de la Comunidad Campesina San Francisco de la Buena Esperanza con Resolución Directoral n.° 043-93-RG-DRA-DPI-P de fecha 25 de noviembre de 1993, inscrita con Ficha Registral n.° 13413 de fecha 17/06/1999 conforme planos que adjunto al presente"*; de lo mencionado se advierte que el "predio" no se superpone con la citada comunidad campesina sino con un polígono referencial;





Asimismo, del Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 28 de setiembre de 2017 (folios 315 y 316), se aprecia que "el predio" limita por el Este con terrenos comunales inscrito en la Ficha 13413 que continua con la Partida n.º 04122284-ORP, cuya partida corresponde a la Comunidad Campesina San Francisco de la Buena Esperanza. Por lo tanto, se determina que "el predio" no se superpone, pero si colinda con la mencionada comunidad campesina;



**18.3 No se encuentran dentro de tierras de capacidad de uso mayor forestal y para protección,** conforme consta del Informe Técnico n.º 195-2017-MINAGRI-DVDIAR/DGAAA-DERN, remitido por la Dirección General de Asuntos Ambientales Agrarios del Ministerio de Agricultura y Riego a través del Oficio n.º 925-2017-MINAGRI-DVDIAR/DGAAA del 13 de noviembre de 2018 (folio 368), según el cual, *"Las unidades de Capacidad de Uso Mayor determinadas en este predio son: Tierras aptas para Cultivos En Limpio, con requerimiento de riego (A3s(r))"*;

**18.4 No se encuentran dentro de algún monumento arqueológico,** conforme se tiene de la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos n.º 000747-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 12 de octubre de 2017 (folio 327), remitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, según el cual, no se encuentra registrado ningún monumento arqueológico prehispánico;

**18.5 No se encuentran dentro de ningún bien de dominio público hidráulico estratégicos,** conforme consta del Informe Técnico n.º 008- 2018 – ANA – AAA.JZ-AT/CALC (folio 395), remitido por la Autoridad Local de Agua Jequetepeque-Zarumilla, a través del Oficio n.º 315-2018-ANA-AAA J.Z-V del 09 de febrero de 2018, según el cual "el predio" no se superpone con la faja marginal de la quebrada sin nombre;

**18.6 No se encuentran dentro de zona urbana o expansión urbana,** conforme consta del Oficio n.º 460-2017-MPP-GDYyR-SGPLAUCATyAA.HH-WCP del 05 de octubre de 2017 (folio 404), emitido por la Municipalidad Provincial de Paita, según el cual *"el predio" recae en un área que no está contemplado dentro del Plan Director vigente hasta el año 2020, aprobado mediante Ordenanza Municipal n.º 020-2010-MPP, por tanto se encuentra fuera del Plan de Uso de Suelos, de Zonificación y del Sistema Vial de Paita;*

**19.** Que, por otro lado, el 28 de mayo de 2018 se realizó la inspección técnica de "el predio", según consta de la Ficha Técnica n.º 0799-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de junio de 2018 (foja 417), "el predio" se caracteriza por tener una topografía ligeramente llana, destaca la aridez del suelo, el mismo que se encuentra conformado por suelos arcillosos y arenosos, presencia de algarrobo propio del lugar;

#### ***De la valuación y contraprestación de "el predio"***

**20.** Que, el artículo 20º 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







## **RESOLUCIÓN N° 0851-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

servidumbre a partir de la entrega provisional; en el presente caso, la servidumbre solicitada se computa desde el 23 de junio de 2014 (Acta de Entrega-Recepción n.° 003-2014/SBN-DGPE-SDAPE) y por el período de treinta (30) años, es decir, vencerá el 23 de junio de 2044;

**21.** Que, en el caso concreto, se ha determinado la libre disponibilidad de “el predio”, motivo por el cual mediante Oficio n.° 4528-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de mayo de 2018 (folio 416), esta Subdirección solicitó a la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante “la Dirección de Construcción”) la respectiva valuación comercial de “el predio”;

**22.** Que, mediante Oficio n.° 2306-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 13 de noviembre de 2018 (folio 425), “la Dirección de Construcción” remitió un (01) Informe Técnico de Tasación el cual tiene como fecha de tasación el 22 de agosto de 2018 (folio 426 al 440), y señala que el costo de derecho de servidumbre asciende a la suma de US \$ 89 614,46 (Ochenta y Nueve Mil Seiscientos Catorce y 46/100 Dólares Americanos), sin incluir los impuestos de ley;

**23.** Que, de la evaluación a la tasación remitida se advirtió incongruencia en las muestras con el valor de oferta, según se indicó en el Informe n.° 03341-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2018 (folio 441), por lo que mediante Oficio n.° 10921-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2018 (folio 442) se solicitó la aclaración del informe técnico de tasación a “la Dirección de Construcción”, lo cual fue atendido mediante Oficio n.° 315-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 07 de febrero de 2019 (folio 443), subsanando la observación efectuada y remitiendo el Informe Técnico de Tasación que mantiene la fecha de tasación del 22 de agosto de 2018;

**24.** 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”;*

**25.** Que, considerando la fecha de tasación del informe técnico de tasación (22 de agosto de 2018), y siendo que el plazo de vigencia de dicho informe estaba por vencer, en mérito del marco normativo mencionado en el considerando precedente, a través del Oficio n.° 2660-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de marzo de 2019 (folio 459), se solicitó a “la Dirección de Construcción”, la actualización del informe técnico de tasación, el mismo que fue atendido por la citada institución mediante Oficio n.° 823-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 12 de abril de 2019 (folio 460) 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), el cual fue cancelado por “la administrada” según consta del Escrito n.° PRAN-1087/19 del 29 de abril de 2019 (folios 462 y 463);





26. Que, en ese sentido, "la Dirección de Construcción" mediante el Oficio n.º 1491-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 11 de julio de 2018 (folio 464), remitió un (01) Informe Técnico de Tasación con fecha actualizada del 30 de mayo de 2019 (folios 465 al 493), indicándose además que el valor comercial del derecho de servidumbre, asciende a la suma de US \$ 91 283,17 (Noventa y Un Mil Doscientos Ochenta y Tres y 17/100 Dólares Americanos);

27. Que, tal como señala el numeral 11.5) del artículo 11º del "Reglamento de la Ley de Servidumbre", esta Subdirección mediante Informe de Brigada n.º 01281-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio del 2019 (folios 494 al 496), otorgó conformidad al procedimiento de tasación de servidumbre de "el predio", presentado por "la Dirección de Construcción";

28. Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 11.6) del artículo 11 del Reglamento de la Ley de Servidumbre, el informe de tasación será notificado al titular del proyecto de inversión, a efectos que manifieste su aceptación; por lo que mediante Oficio n.º 5926-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de agosto de 2019 (folio 498), se solicitó a "la administrada" manifieste su conformidad al valor determinado en tasación. Asimismo, se informó que de conformidad al numeral 15.6) del artículo 15º del citado Reglamento, la cancelación o pago de la contraprestación por el derecho de servidumbre, podrá realizarse en una sola armada o en cuotas anuales pagadas por adelantado; en donde el número de cuotas es establecido por la entidad que aprueba la servidumbre en la correspondiente resolución administrativa. En el caso concreto, la contraprestación por el derecho de servidumbre será dividido entre tres (03) cuotas de manera proporcional;

29. Que, con Escrito s/n del 09 de agosto de 2019 (folios 499 al 500), "la administrada" manifestó su aceptación a la valuación comercial descrita en el vigésimo quinto considerando de la presente resolución;

30. Que, el artículo 34º de "el Reglamento" establece que todos los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales deben estar sustentados por la entidad que los dispone mediante un Informe Técnico - Legal que analice el beneficio económico y social para el Estado, de acuerdo con la finalidad asignada;

31. Que, respecto al beneficio económico para el Estado, se debe precisar que, a la fecha, sobre el área submateria no existe un acto de administración vigente con el cual se esté optimizando el valor del mismo, por lo que resulta beneficioso para el Estado, toda vez que se percibirá una contraprestación anual en los próximos años. Asimismo, en cuanto al beneficio social, éste se da de manera indirecta a la actividad que se desarrolló en "el predio", ya que el porcentaje que corresponde al tesoro público de lo que se recaude por el derecho de servidumbre, se distribuirá, entre otros, para el financiamiento y desarrollo de programas y/o servicios sociales, impulsados por el Gobierno;

32. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde a esta Subdirección aprobar la constitución del derecho de servidumbre de "el predio" en favor de "la administrada", por el plazo de treinta (30) años, es decir, hasta el 23 de junio de 2044, para que sea destinado a la ejecución del **proyecto de inversión** denominado: "Andalucita", por la suma de US \$ 91 283,17 (Noventa y Un Mil Doscientos Ochenta y Tres y 17/100 Dólares Americanos); sin incluir los impuestos de ley. Ahora bien, en el presente caso, se ha establecido un cronograma de pagos, conforme se detalla a continuación:







**RESOLUCIÓN N° 0851-2019/SBN-DGPE-SDAPE**



AREA (m²)	VALOR TOTAL POR LOS 30 AÑOS	VALOR ANUAL \$ (03 CUOTAS)	Fecha de cancelación
227 636,83	US \$ 91 283,17	US \$ 30 427,72	Dentro del plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución.
		US \$ 30 427,72	Al año siguiente del vencimiento de la primera cuota
		US \$ 30 427,72	Al año siguiente del vencimiento de la segunda cuota

33. Que, tal como se consignó en el cuadro precedente, la primera cuota será cancelada dentro del plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución de conformidad con lo establecido en el numeral 16.1) del artículo 16° del “Reglamento de la Ley de Servidumbre”. En caso de incumplimiento, se requerirá a “la administrada” que cumpla con efectuar el pago adeudado 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 por lo que se procedería a la recuperación del predio;

34. Que, por otro lado, luego de que “la administrada” efectuó el pago de la contraprestación conforme a la forma de pago aprobada en la resolución, se procederá a suscribir el contrato de constitución de derecho de servidumbre dentro del plazo de diez (10) días hábiles. Dicho contrato puede ser elevado a escritura pública, a pedido de la “administrada”, quien asume los gastos notariales y registrales, a que hubiera lugar, incluida una copia del testimonio a favor de la entidad propietaria del terreno; de conformidad con lo previsto por el artículo 17 del “Reglamento de la Ley de Servidumbre”;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “Ley de Servidumbre”, “Reglamento de Servidumbre”, Resolución n.° 089-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 1761-2019/SBN-SDAPE, de fecha 16 de setiembre de 2019 (fojas 509 al 514);

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR la CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE** en favor de la empresa **ANDALUCITA S.A**, por el plazo de treinta (30) años, respecto del predio de **227 636,83 m²**, ubicado en el distrito y provincia de Paita y departamento de Piura inscrito a favor del Estado en la partida n.° 11141662 del Registro de Predios de la Zona Registral n.° I – Sede Piura; asignado con el CUS





4029; conforme al Plano Perimétrico n.º 2217-2018/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n.º 0857-2018/SBN-DGPE-SDAPE que sustenta la presente Resolución, debiendo contabilizarse el plazo a partir de la suscripción del Acta de Entrega-Recepción n.º 003-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de junio de 2014, culminando así el derecho de servidumbre el 23 de junio de 2044.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La servidumbre otorgada en el artículo precedente, es constituida a título oneroso a favor de la empresa **ANDALUCITA S.A.**, por el monto de **US \$ 91 283,17 (Noventa y Un Mil Doscientos Ochenta y Tres y 17/100 Dólares Americanos)**; sin incluir impuestos de Ley, el cual será **cancelado en tres cuotas**. La primera cuota debe ser cancelado dentro del plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución que aprueba la servidumbre. En caso de incumplimiento, se requerirá a la empresa **ANDALUCITA S.A.**, que cumpla con efectuar el pago adeudado 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 por lo que se procedería a la recuperación del "predio" y demás acciones correspondientes.

**ARTÍCULO TERCERO: DERIVAR** a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, el proyecto de Contrato de Constitución del Derecho de Servidumbre en favor de la **ANDALUCITA S.A.**

**ARTÍCULO CUARTO: REMITIR** copia fedateada de la presente resolución al Registro de Predios de la Zona Registral N° I – Sede Piura, para su inscripción correspondiente.

**Regístrese y comuníquese. -**



*[Handwritten signature]*  
Abog. GIOVANNA CARHUAPOMA AQUINO  
Subdirectora (e) de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES