



## **RESOLUCIÓN N°1002-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 10 de octubre de 2019

### **VISTO:**

El Expediente n° 1176-2019/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** iniciado a solicitud del señor **ENRIQUE ANTONIO PAJUELO ESCOBAR**, respecto del predio de **297 410,75 m<sup>2</sup> (29.741075 hectáreas)**, ubicado en el distrito de Marcavelica de la provincia de Sullana del departamento de Piura (en adelante, "el predio");

### **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 el artículo 43° y el literal a) del artículo 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;

3. Que, en el Capítulo I del Título IV de la Ley n.° 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.° 002-2016-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo n.° 015-2019-VIVIENDA (en adelante, "Reglamento de la Ley de Servidumbre"), se reguló el

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

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008 en el diario oficial "El Peruano".

<sup>3</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 en el diario oficial "El Peruano".

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



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 procedimientos, así como medidas de promoción de la inversión, regulándose así 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 administrativo 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 efectúa 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, para lo cual la autoridad sectorial debe emitir en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles contados desde la presentación de la solicitud 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, dicho informe debe ir acompañado de los documentos indicados en los literales a) al d) del numeral 18.1) del artículo 18° de la "Ley de Servidumbre";

7. Que, en ese sentido, mediante el Oficio n.º 955-2019/GRP-420030-DR del 23 de setiembre de 2019 (S.I. n.º 31665-2019) (folios 01 y 02), la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Piura (en adelante "el Sector"), remitió a esta Superintendencia la solicitud de constitución de derecho de servidumbre para proyectos de inversión presentada por el señor **ENRIQUE ANTONIO PAJUELO ESCOBAR**, (en adelante "el administrado"), adjuntando la documentación a la que hace referencia el literal c) del artículo 7° del "Reglamento de la Ley de Servidumbre" y el Informe n.º 08-2019/GRP-DREM-DCCM/HFGLM/RORA/OAJ del 10 de setiembre de 2019 (folios 03 al 07) que contiene su opinión técnica favorable sobre lo siguiente:

- El proyecto denominado "**Proyecto Explotación de la Cantera no metálica Enrique Antonio Doce**" ha sido calificado como uno de inversión;
- El área requerida es de **29.741075 hectáreas** conforme al Plano presentado por "el administrado"; y,





## RESOLUCIÓN N°1002-2019/SBN-DGPE-SDAPE

- El plazo por el cual se constituirá el derecho de servidumbre es de dieciocho (18) años y once (11) meses;

### Respecto de la evaluación de la solicitud y diagnóstico técnico

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;

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "el sector" y por "el administrado", para lo cual se advirtió que el Certificado de Búsqueda Catastral (folios 16 al 18) expedido por la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral n.° I-Sede Piura, señaló que "el predio" se superpone parcialmente de manera gráfica con un área de **101 013,92 m<sup>2</sup>** y **147 908,32 m<sup>2</sup>** aproximadamente, inscritas en la partidas registrales n.°s 04004214 y 04005833 del Registro de Predios de Sullana, asimismo se superpone parcialmente de manera gráfica con un área de **149 502,43 m<sup>2</sup>** aproximadamente sin antecedente gráfico registral y finalmente se encuentra dentro del Área de Expansión Urbana del C.P. Marcavelica "Nariz del Diablo", según Ordenanza Municipal n.° 11-2015-MDM del 15 de abril de 2015;

10. Que, a fin de realizar el diagnóstico técnico-legal se efectuaron diversas acciones las mismas que constan en el Informe Preliminar n.° 01129-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 27 de setiembre de 2019 (folios 27 al 29), obteniéndose la siguiente información;

- De la información consignada en la Base Gráfica única SBN y Base Gráfica SUNARP (geo portal) con la que cuenta esta Superintendencia a manera de consulta, se determinó que; *i) el área solicitada en servidumbre se encuentra dentro de un área de expansión urbana del C.P Marcavelica "Nariz del Diablo", según OM N.° 011-2015-MDM del 15 de abril de 2015; y ii) se superpone parcialmente con las partidas registrales n.°s 04004214 y 04005833 del Registro de Predios de Sullana inscritas favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural hoy Ministerio de Agricultura y Riego y Cooperativa Agraria de Trabajadores "La Huerta Mallares", dicha información se*





encuentra corroborada con el Certificado de Búsqueda Catastral (publicidad 4851264) presentado por el administrado.

- Revisado el portal web <http://georural.minagri.gob.pe/sicar/> del Ministerio de Agricultura, se advirtió que el predio en consulta se superpone en su totalidad con la Comunidad Campesina Querecotillo y Salitral, reconocida mediante Resolución s/n del 12 de mayo de 1937 e inscrita en la partida registral n.º 11001283 del Registro de Comunidades Campesinas.



11. Que, resulta necesario precisar que, los numerales 4) y 5) del artículo 9º en concordancia con los numerales 1.1.) y 1.2) del artículo 79º de la Ley n.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades precisan que es competencia de los Concejos Municipales aprobar los Planes de Acondicionamiento Territorial a nivel provincial, en donde se identifiquen las áreas urbanas y de expansión urbana; las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales, las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental declaradas conforme a ley, así como Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial;

12. Que, conforme el artículo 1º del “Reglamento de la Ley de Servidumbre”, sostiene que tiene por objeto establecer las disposiciones reglamentarias para la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión; definiendo en el artículo 3º, como terreno estatal: *“Terreno que tiene como titular al Estado independientemente del nivel de gobierno”* y define asimismo, como terrenos eriazos de propiedad estatal: *“Terreno inscrito o no en el Registro de Predios, **ubicados fuera de la zona urbana y expansión urbana y que no se encuentre en uso agrícola o destinado para fin agrícola (...)**”*, asimismo el numeral 4.1, del artículo 4 del citado “Reglamento de la Ley de Servidumbre”, señala que en el marco de la Ley, ***únicamente puede constituirse el derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de dominio privado o dominio público estatal(...)**”*;



13. Que, asimismo, el literal a), numeral 4.2 del artículo 4 del “Reglamento de la Ley de Servidumbre” señala que *“el derecho de servidumbre no puede constituirse sobre **tierras en posesión o de propiedad de comunidades campesinas y comunidades nativas (...)**”*;

14. Que, el numeral 9.7 del artículo 9º del Reglamento de la Ley, establece, *“Si el terreno solicitado constituye propiedad privada **o siendo de propiedad estatal no es de libre disponibilidad o si se encuentra comprendido en algunos de los supuestos de exclusión a que se refiere el numeral 4.2 del artículo 4º del presente Reglamento, no procede la entrega del terreno**, debiendo la SBN dar por concluido el trámite, notificándose dicha decisión al titular del proyecto de inversión y a la autoridad sectorial competente;*

15. Que, en atención a los argumentos señalados en los considerandos precedentes, se puede verificar que “el predio” se encontraría dentro de los supuestos de exclusión que señala el numeral 4.2 del artículo 4º del “Reglamento de la Ley de Servidumbre”, toda vez que se superpone en su totalidad con la Comunidad Campesina Querecotillo y Salitral, asimismo se encuentra dentro de un área de expansión urbana del C.P Marcavelica “Nariz del Diablo”, por lo que no cumple con la condición de ser un terreno eriazo. En consecuencia, no procede continuar con el procedimiento de servidumbre, y por ende, no corresponde hacer la entrega provisional, debiéndose declarar improcedente y dar por concluido el trámite de otorgamiento de derecho de servidumbre, al amparo de la Ley n.º 30327, y;



## **RESOLUCIÓN N°1002-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "ROF de la SBN", "la LPAG", "Ley de Servidumbre", "Reglamento de la Ley de Servidumbre", Resolución n.º 0053-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1904-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de octubre de 2019 (folios 35 y 36);

### **SE RESUELVE:**



**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión presentada por la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Piura respecto del predio de **297 410,75 m<sup>2</sup> (29.741075 hectáreas)**, ubicado en el distrito de Marcavelica de la provincia de Sullana del departamento de Piura; requerida por el señor **ENRIQUE ANTONIO PAJUELO ESCOBAR** por las razones expuestas en los considerandos de la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Dar por **CONCLUIDO** el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, respecto al predio citado en el párrafo precedente, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución.



**TERCERO.-** Disponer mediante oficio la **DEVOLUCIÓN** de la solicitud de ingreso n.º 31665-2019 a la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Piura, todo ello en atención a lo indicado en el numeral 9.4 del artículo 9º del Reglamento de la Ley n.º 30327, una vez que quede consentida la presente resolución; dejando a salvo el derecho de "el administrado" de presentar una nueva solicitud.

**CUARTO.-** 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