

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0766-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 30 de julio del 2021

**VISTO:**

El expediente n.º 984-2017/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN del derecho de servidumbre SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** iniciado a solicitud del señor **EUSEBIO SONCCO LAIME**, respecto del predio de **2.4923 hectáreas (24 922,50 m<sup>2</sup>)**, ubicado en el distrito de Vitor, provincia y departamento de Arequipa y vinculado al CUS provisional n.º 112005 (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13º del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia;
2. Que, según lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) es el órgano competente para sustentar y aprobar los actos de administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión y racionalizando su uso y valor;
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 (en adelante “la Ley”), y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 002-2016-VIVIENDA, modificado por los Decretos Supremos n.º 015-2019-VIVIENDA y n.º 031-2019-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), se regula el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;
4. Que, mediante escrito s/n presentado el 8 de mayo del 2017, signado con expediente n.º 344953 (foja 27), el señor **EUSEBIO SONCCO LAIME**, en adelante (“el administrado”), solicitó a la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Arequipa, la constitución del derecho de servidumbre sobre el predio de **7.372 hectáreas**, para ejecutar el proyecto de inversión denominado “Planta de Beneficio Yuramayo”. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** declaración jurada indicando que el terreno solicitado en servidumbre no se encuentra ocupado por comunidades nativas o campesinas (foja 28), **b)** certificado de búsqueda catastral expedido el 15 de mayo del 2017 por la Oficina Registral de Arequipa (fojas 30 al 31), **c)** memoria descriptiva (foja 78 al 79), y, **d)** plano perimétrico-ubicación (foja 100);
5. Que, mediante Oficio n.º 795-2017-GRA/GREM, presentado a esta Superintendencia el 2 de agosto del 2017, signado con Solicitud de Ingreso n.º 25026-2017 (foja 2), la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Arequipa, remitió a la SBN la solicitud formulada por “el administrado” con sus respectivos anexos y el Informe Técnico n.º 083-2017-GRA/GREM/AM-JLAC (fojas 3 al 5), a través del cual, en cumplimiento de lo establecido por el numeral 18.2 del artículo 18º de “la Ley” y el

artículo 8° de “el Reglamento”, se pronunció sobre los siguientes aspectos: **i)** calificó el proyecto de inversión denominado “Planta de Beneficio Yuramayo” **como uno de inversión**, **ii)** estableció que el plazo requerido para la ejecución del proyecto y la constitución del derecho de servidumbre es de **treinta (30) años**, **iii)** estableció que el área necesaria para la ejecución del proyecto es de **7.372 hectáreas**, y, **iv)** emitió opinión técnica favorable sobre el proyecto de inversión y sobre lo indicado en los puntos precedentes;

### ***Evaluación de la solicitud y diagnóstico técnico-legal del predio***

**6.** Que, con el fin de continuar con la tramitación del procedimiento, de conformidad con el literal c) numeral 9.1 del artículo 9° de “el Reglamento”, a través del Oficio n.° 5750-2017/SBN-DGPE-SDAPE (notificado el 14 de agosto del 2017, foja 108), se comunicó al Gobierno Regional de Arequipa el inicio del presente procedimiento y se solicitó informar si, sobre el área requerida en servidumbre, existe o no algún trámite administrativo evaluándose en dicha dependencia. Asimismo, a fin de determinar si el área requerida en servidumbre se encontraría dentro de algunos de los supuestos de exclusión establecidos en el numeral 4.2 del artículo 4° de “el Reglamento”, se solicitó la siguiente información: **i)** a la Oficina Registral de Arequipa a través del Oficio n.° 5751-2017/SBN-DGPE-SDAPE (notificado el 17 de agosto del 2017, foja 110), **ii)** al Director General de Asuntos Ambientales y Agrarios del Ministerio de Agricultura a través del Oficio n.° 5752-2017/SBN-DGPE-SDAPE (notificado el 11 de agosto del 2017, foja 111), **iii)** a la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura a través del Oficio n.° 5753-2017/SBN-DGPE-SDAPE (notificado el 11 de agosto del 2017, foja 112), **iv)** al Viceministro de Interculturalidad del Ministerio de Cultura a través del Oficio n.° 5754-2021/SBN-DGPE-SDAPE (notificado el 11 de agosto del 2017, foja 114), **v)** a la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR a través del Oficio n.° 5755-2017/SBN-DGPE-SDAPE (notificado el 11 de agosto del 2017, foja 116), **vi)** a la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa a través del Oficio n.° 5756-2017/SBN-DGPE-SDAPE (notificado el 16 de agosto del 2017, foja 118), **vii)** a la Administración Local del Agua Quilca-Chili a través del Oficio n.° 5757-2017/SBN-DGPE-SDAPE (notificado el 17 de agosto del 2017, foja 120), **viii)** a la Dirección Desconcentrada de Cultura de Arequipa a través del Oficio n.° 5758-2017/SBN-DGPE-SDAPE (notificado el 16 de agosto del 2017, foja 122), y, **ix)** a la Municipalidad Provincial de Arequipa a través del Oficio n.° 5759-2017/SBN-DGPE-SDAPE (notificado el 14 de agosto del 2017, foja 124);

**7.** Que, en atención a los requerimientos de información efectuados por esta Superintendencia, la Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Viceministerio de Interculturalidad, otorgó respuesta mediante Oficio n.° 000465-2017/DGPI/VMI/MC, signado con Solicitud de Ingreso n.° 27201-2017 (fojas 129 al 130), en donde informó, entre otros, que: “(...) *el área solicitada en servidumbre no se superpondría a la fecha con el área de alguna comunidad perteneciente a pueblos indígenas de la amazonia y de los andes, ni con centros poblados censales (...)*”;

**8.** Que, la Oficina Regional de Planeamiento, Presupuesto y Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa, mediante Oficio n.° 881-2017-GRA/OOT, signado con Solicitud de Ingreso n.° 28317-2017 (foja 133), atendió al requerimiento de información solicitado por esta Superintendencia, comunicando lo siguiente: “*el terreno no se encuentra inscrito a favor del Estado y no se superpone con otro pedido que se venga tramitando por esta Oficina*”;

**9.** Que, la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR, otorgó respuesta a lo requerido por esta Superintendencia, con el Oficio n.° 741-2017-SERFOR/DGIOFFS-DCZO, signado con Solicitud de Ingreso n.° 28478-2017 (fojas 134 al 144), donde trasladó el Informe Técnico n.° 0288-2017-SERFOR/DGIOFFS-DCZO, el cual concluyó, entre otros, que: “*En atención a las consultas formuladas corresponde señalar que, conforme lo ha conceptualizado la Guía Metodológica para la Zonificación Forestal, las tierras forestales son aquellas tierras que quedan categorizadas por el proceso de zonificación forestal. En esa línea tenemos que, dichas tierras se delimitan como resultado de la zonificación forestal. La zonificación forestal se encuentra constituida por todas las categorías establecidas en el artículo 27° de la Ley n.° 29763, Ley Forestal y de Fauna Silvestre (...)*”. Así también, informó que: “*...el 96.55% del área solicitada para otorgamiento de servidumbre se ubica dentro de cardonal y el 3.45% se ubica dentro de desierto costero, conforme a la variable temática del mapa de cobertura vegetal del MINAM (...)*”. Asimismo, señaló que: “*(...) el área solicitada para otorgamiento del derecho de servidumbre, no se ubica dentro de la información espacial de concesiones forestales registradas a la fecha*”;

**10.** Que, asimismo, la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa, mediante Oficio n.° 1484-2017-GRA/GRAG-SGRN, signado con Solicitud de Ingreso n.° 29384-2017 (fojas 148), indicó que, a efectos de poder dar atención al requerimiento realizado por esta Superintendencia, se deberá remitir la información técnica del predio requerido en servidumbre en el sistema PSAD 56;

11. Que, por otro lado, la Oficina de Catastro de la Zona Registral n.º XII – Sede Arequipa, brindó atención al requerimiento de información solicitado por esta Superintendencia, a través del Oficio n.º 068-2017-Z.R.NºXII/OC, signado con Solicitud de Ingreso n.º 29409-2017 (fojas 149 al 155), el cual adjuntó el Informe Técnico n.º 5582-2017-Z.R.NºXII/OC-BC, concluyendo lo siguiente: “(...) el polígono consultado con un área de 73 720,00 m<sup>2</sup>, a la fecha no se encuentra en una zona actualizada con predios inscritos en la base gráfica registral (...)”;

12. Que, en atención al requerimiento de información solicitado por la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa, explicado en el considerando decimo de la presente Resolución, con el Oficio n.º 6525-2017/SBN-DGPE-SDAPE (notificado el 7 de setiembre del 2017, foja 159), esta Superintendencia cumplió con remitir la información técnica del predio requerido en servidumbre en el sistema PSAD 56;

13. Que, a través del Oficio n.º 000782-2017/DDC ARE/MC, signado con Solicitud de Ingreso n.º 30440-2017 (fojas 161 al 162), la Dirección Desconcentrada de Cultura de Arequipa, comunico que: “(...) El certificado de Inexistencia de Resto Arqueológicos (CIRA) es el documento mediante el cual el Ministerio de Cultura certifica que en un área determinada no existen vestigios arqueológicos en superficie, obteniéndose de manera necesaria para la ejecución de cualquier proyecto de inversión pública y privada, excepto en los casos establecidos en el artículo 57º, y según el artículo 55º para solicitar la expedición del CIRA, se deberá presentar un expediente con diversos documentos técnicos (...)”. Sin desmedro de lo anteriormente señalado, a través de la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos n.º 000637-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC, expedido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura y signado con la Solicitud de ingreso n.º 31433-2017 (foja 163), se determinó que el predio requerido en servidumbre no registra superposición con monumento arqueológico prehispánico;

14. Que, dando respuesta al requerimiento de información solicitado por esta Superintendencia, la Dirección General de Asuntos Ambientales y Agrarios con Oficio n.º 798-2017-MINAGRI-DVDIAR/DGAAA, signado con Solicitud de Ingreso n.º 32609-2017 (fojas 171 al 175), adjuntó el Informe Técnico n.º 174-2017-MINAGRI-DVDIAR-DGAAA-DERN, el cual concluyó, entre otros, que: “(...) en el área del predio de 7.37 ha, localizado en el distrito de Vitor, se encuentra la consociación litosol desértico en su fase por pendiente: fuertemente inclinado (8-15%), **en una proporción de 100%. La unidad de capacidad de uso mayor determinada en este terreno corresponde a: tierras de protección por presencia de suelos superficiales (Xs)**”;

15. Que, en atención a la información remitida por la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR, descrita en el noveno considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia mediante Oficio n.º 7316-2017/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 28 de setiembre del 2017 (foja 177), solicitó a la referida entidad, indicar cuál es la zonificación forestal que corresponde al predio solicitado en servidumbre;

16. Que, no obstante, las demás entidades consultadas no emitieron la información requerida en el plazo otorgado, por lo que en aplicación de “el Reglamento” se emitió el **Informe de Brigada n.º 0818-2017/SBN-DGPE-SDAPE** del 26 de setiembre del 2017 (fojas 179 al 183), por medio del cual se determinó, en síntesis, lo siguiente: **a) ingresadas las coordenadas UTM correspondientes al área solicitada en servidumbre, el área resultante es de 73 720,00 m<sup>2</sup>, la misma que se encuentra ubicada en el distrito de Vitor, provincia y departamento de Arequipa, b) el predio solicitado en servidumbre se encontraría sobre un área sin inscripción registral, por lo que conforme lo dispuestos en el artículo 23º de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es de propiedad del Estado, c) tendría la condición de eriazos conforme “el Reglamento”, d) no está comprendido dentro de los supuestos de exclusión establecidos en el numeral 4.2 del artículo 4º de “el Reglamento”, y, e) no existe impedimento para la constitución de servidumbre**; en consecuencia, se recomendó la suscripción del acta de entrega provisional respecto del predio solicitado en servidumbre a favor de “el administrado”;

17. Que, en mérito al diagnóstico antes señalado, mediante el **Acta de Entrega Recepción n.º 00139-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre del 2017** (fojas 185 al 189), se efectuó la entrega provisional del predio de 73 720,00 m<sup>2</sup> a favor de “el administrado”, en cumplimiento del artículo 19º de la “Ley”;

18. Que, con posterioridad a la suscripción del acta de entrega provisional, la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa, a través del Oficio n.º 2022-2017-GRA-GRAG-SGRN-AFTT, signado con Solicitud de Ingreso n.º 37845-2017 (fojas 191 al 193), adjuntó el Informe n.º 00416-2017-GRA-GRAG-SGRN/AFTT-LMHG, el cual concluyó que, el predio en consulta recae en zona no catastrada y no se superpone con ninguna comunidad campesina;

19. Que, por otro lado, a través del Oficio n.º 02254-2017-ANA-AAA.CO/ALA.CH, signado con Solicitud de Ingreso n.º 37000-2017 (fojas 195 al 199), la Administración Local del Agua - Chili, adjuntó el Informe n.º 082-2017-ANA-AAA.CO-ALA.CH/SGSDC, el cual concluyó lo siguiente: “(...) *el predio en consulta de 73 720,00 m<sup>2</sup>, colinda y se superpone con un tramo de cauce natural innominado, los cauces naturales (quebradas), por ser cuerpos de agua natural y por tener bienes asociados al agua (fajas marginales y otros), constituyen un bien de dominio público y la delimitación de la faja marginal será determinada por la Autoridad del Agua, a solicitud de parte (...)*”;

20. Que, la información remitida por la Administración Local del Agua - Chili, descrita en el considerando anterior, fue puesta de conocimiento de “el administrado” con el Oficio n.º 8037-2017/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 7 de noviembre del 2017 (foja 212); asimismo, se le comunicó que el otorgamiento del derecho de servidumbre procede sobre áreas consideradas de dominio privado estatal, inscritas o no y de libre disponibilidad, asimismo, se le solicitó realizar el trámite de delimitación de la faja marginal, y una vez realizado, realizar el recorte del área solicitada en servidumbre, con el fin de excluir bienes de dominio público hidráulico, para tal efecto se otorgó el **plazo de diez (10) días hábiles**, bajo apercibimiento de declarar improcedente la solicitud de servidumbre y dejar sin efecto el Acta de Entrega Recepción n.º 00139-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre del 2017. Cabe precisar que, el plazo máximo para presentar la documentación requerida vencía el **23 noviembre del 2017** (incluye el plazo de dos (02) días hábiles adicionales por el término de la distancia);

21. Que, en atención al requerimiento efectuado por esta Superintendencia, “el administrado” a través del escrito s/n de fecha 11 de noviembre del 2017, presentado a esta Superintendencia el 14 de noviembre del 2017 (Solicitud de Ingreso n.º 39903-2017, fojas 214 al 223) presentó el recorte del predio entregado provisionalmente, quedando redimensionado a un área de **2.4923 hectáreas (24 922,50 m<sup>2</sup>)**, se precisa que dicha rogatoria se realizó dentro del plazo otorgado mediante Oficio n.º 8037-2017/SBN-DGPE-SDAPE. En ese sentido, en atención al replanteo del predio solicitado en servidumbre, a través del Oficio n.º 8583-2017/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 1 de diciembre del 2017 (foja 228), se solicitó a la Administración Local del Agua - Chili, informar si el predio replanteado de 2.4923 hectáreas (24 922,50 m<sup>2</sup>) recaería sobre bienes de dominio público hidráulico;

22. Que, en cumplimiento a lo requerido por esta Superintendencia, la Municipalidad Provincial de Arequipa a través del Oficio n.º 0848-2017-MPA/IMPLA, signado con Solicitud de Ingreso n.º 40662-2017 (fojas 224 al 225), informó que el predio requerido en servidumbre se encuentra fuera del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025, aprobado por Ordenanza Municipal n.º 961. Asimismo, señaló que el predio en consulta no se encuentra afectado por ninguna vía de carácter metropolitano;

23. Que, la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR, otorgó respuesta al requerimiento de información descrita en el décimo quinto considerando de la presente Resolución, mediante Oficio n.º 1112-2017-MINAGRI-SERFOR/DGIOFFS-DCZO, signado con Solicitud de Ingreso n.º 42260-2017 (fojas 230 al 231), donde señaló que: “(...) *en la región Arequipa se viene implementando la zonificación forestal (...) la zonificación forestal se encuentra a cargo de los gobiernos regionales y con la asistencia técnica del SERFOR (...)*”;

24. Que, en atención a lo solicitado por esta Superintendencia, de acuerdo a lo explicado en el considerando vigésimo primero, a través del Oficio n.º 02843-2017-ANA-AAA.CO/ALA.CH, signado con Solicitud de Ingreso n.º 45773-2017 (fojas 233 al 234), la Administración Local del Agua - Chili, adjuntó el Informe n.º 110-2017-ANA-AAA.CO-ALA.CH/SGSDC, el cual concluyó lo siguiente: “(...) *el predio en consulta de 24 922,50 m<sup>2</sup>, no se superpone con ningún cause o cuerpo de agua natural (...)*” ;

25. Que, seguidamente, se elaboró el Plano Diagnostico n.º 0057-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de enero del 2018 (foja 235), con el que se determinó, en síntesis, lo siguiente: **a) dentro del área inicial entregada provisionalmente, se encuentra el área replanteada por “el administrado”, la cual no se encuentra en una zona actualizada con predios inscritos de acuerdo a la base gráfica registral, y, b) el predio replanteado no se superpone sobre comunidades campesinas y/o nativas, ni zonas arqueológicas, ni sobre áreas restringidas, ni sobre áreas naturales protegidas ni sobre área de amortiguamiento.** Asimismo, el citado plano indicó que el área replanteada es **2.4923 hectáreas (24 922,50 m<sup>2</sup>)**;

26. Que, en mérito al diagnóstico técnico antes señalado, se suscribió el **Acta Modificatoria de Entrega-Recepción n.º 00010-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero del 2018** (fojas 237 al 238), a través del cual se modificó el **Acta de Entrega-Recepción n.º 00139-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre del 2017** (fojas 185 al 189), respecto del predio entregado provisionalmente el mismo que fue redimensionado, quedando reducido a un predio de **2.4923 hectáreas (24 922,50 m<sup>2</sup>)** sobre el cual siguió el presente procedimiento;

27. Que, habiéndose determinado la libre disponibilidad de “el predio”, conforme a “la Ley” y “el Reglamento”, aprobado por Decreto Supremo n.º 002-2016-VIVIENDA, marco normativo vigente en esa fecha, se prosiguió con la etapa de tasación, es así que, mediante Oficio n.º 1389-2018/SBN-DGPE-SDAPE (foja 248), notificado el 27 de febrero del 2018, se solicitó a la Dirección Nacional de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda y Saneamiento, se sirva efectuar la valuación comercial de “el predio”. Es así que, mediante Oficio n.º 405-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC (Solicitud de Ingreso n.º 07329-2018, foja 253), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, comunicó a esta Superintendencia que el costo por el servicio de tasación ascendía a la suma de S/ 8 226,00 (ocho mil doscientos veintiséis con 00/100 soles), información que fue trasladada a “el administrado” a través del Oficio n.º 2034-2018/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 22 de marzo del 2018 (foja 254), a efectos de que realice dicho pago, para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la recepción de dicho Oficio, bajo apercibimiento de dar por concluido el presente procedimiento. En ese sentido, con fecha 3 de abril del 2018, “el administrado” realizó el respectivo pago, tal como consta en la Factura Electrónica n.º E001-1313 (foja 255);

28. Que, el pedido de tasación comercial respecto de “el predio”, fue atendido mediante Oficio n.º 1700-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, signado con Solicitud de Ingreso n.º 31037-2018 (fojas 261 al 289), donde la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, remitió el informe técnico de tasación realizado el 9 de mayo del 2018, que determinó el valor de la servidumbre; no obstante mediante Oficio 8347-2018/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 12 de setiembre del 2018 (foja 293), reiterado con Oficio 10035-2018/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 30 de octubre del 2018 (foja 294), se solicitó a dicho Ministerio, la aclaración del informe técnico de tasación, toda vez que se encontraron observaciones, las mismas que se detallaron en el Informe de Brigada n.º 02650-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de setiembre del 2018 (foja 290 al 292);

***De los supuestos de exclusión señalados en el numeral 4.2 del artículo 4º de “el Reglamento”.***

29. Que, mediante Decreto Supremo n.º 015-2019-VIVIENDA, publicado el 24 de abril de 2019 en el Diario Oficial El Peruano, se modificó “el Reglamento”, por medio del cual, se estableció en el literal d) del numeral 4.2 del artículo 4º, como supuesto de **exclusión de aplicación** de “la Ley” y “el Reglamento”, la existencia de **tierras de capacidad de uso mayor forestal y para protección**;

30. Que, considerando que la Dirección General de Asuntos Ambientales y Agrarios del Ministerio de Agricultura, remitió el Oficio n.º 798-2017-MINAGRI-DVDIAR/DGAAA, signado con Solicitud de Ingreso n.º 32609-2017 (fojas 171 al 175), que contiene el Informe Técnico n.º 174-2017-MINAGRI-DVDIAR-DGAAA-DERN, el cual concluyó que, la unidad de capacidad de uso mayor determinada, en el predio requerido en servidumbre, correspondía a **tierras de protección por presencia de suelos superficiales**, conforme se indicó en el considerando décimo cuarto de la presente Resolución y, dada la ambigüedad de la disposición descrita en la modificación de “el Reglamento”, a través del Oficio n.º 02239-2019/SBN del 16 de julio de 2019 (fojas 299 al 300), se solicitó al Director Ejecutivo del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre - SERFOR, emita su opinión sobre el alcance de la expresión “tierras de capacidad de uso mayor forestal y para protección”, puesto que el cambio normativo mencionado repercutiría en la procedencia de los procedimientos de servidumbre en trámite, tal como en el presente caso;

31. Que, de otro lado, a través del Memorando n.º 3226-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de agosto de 2019 (foja 301), se dispuso que para una mejor atención de las solicitudes de constitución de derecho de servidumbre en trámite que no implique denegar o admitirlas indebidamente, **deberá mantenerse el estado actual en el que se encuentren los expedientes en trámite a partir de la vigencia del Decreto Supremo n.º 015-2019-VIVIENDA**, en la medida que no se encuentra absuelta la consulta formulada al SERFOR mediante el oficio señalado en el párrafo precedente;

32. Que, mediante Decreto Supremo n.º 031-2019-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 21 de diciembre de 2019, se modificó “el Reglamento”, en donde se deroga el literal d) del numeral 4.2 del artículo 4º referente al supuesto de exclusión por la existencia de tierras de capacidad de uso mayor forestal y para protección. Asimismo, a través del referido Decreto Supremo, se incorporó un párrafo al numeral 4.1 del artículo 4º de “el Reglamento”, el cual literalmente señala que: *“En caso de los terrenos eriazos que recaen sobre ecosistemas frágiles, hábitats críticos, bosques protectores, bosques de producción permanente, declarados como tales e incorporados en el Catastro Forestal, puede otorgarse el derecho de servidumbre siempre que se cuente con la opinión técnica previa favorable del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre SERFOR. Esta opinión no resulta exigible en caso se cuente con opinión técnica previa favorable del SERFOR sobre el instrumento de gestión ambiental, de conformidad con el marco legal aplicable, en caso corresponda. De no contar con opinión favorable del SERFOR, la servidumbre se tramita conforme a las disposiciones sobre la materia”;*

33. Que, aunado a ello, en su única disposición complementaria final regula lo siguiente: *“Los procedimientos de constitución de servidumbre que se encuentren en trámite a la entrada en vigencia del presente Decreto Supremo, se adecuan a sus disposiciones”*, en consecuencia,

correspondió adecuar los procedimientos en trámite a las disposiciones estipuladas y proseguir con el presente procedimiento, siendo esto así mediante Oficio n.º 089-2020/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 08 de enero del 2020 (foja 302), se solicitó a la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR informe lo siguiente: **i)** si “el predio” materia de solicitud de servidumbre recae sobre ecosistemas frágiles, hábitats críticos, bosques protectores, bosques de producción permanente, declarados como tales e incorporados en el Catastro Forestal, y **ii)** en caso recaiga en alguno de los supuestos mencionados emita la opinión técnica previa favorable, de corresponder, conforme al marco normativo líneas arriba expuesto;

**34.** Que, en atención a ello, mediante el Oficio n.º 097-2020-MINAGRI-SERFOR-DGIOFFS, signado con Solicitud de Ingreso n.º 03635-2020 (foja 303), la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR, señaló que: *“no existe superposición de los predios materia de solicitud de servidumbre con las coberturas señaladas líneas arriba, no siendo necesario emitir la opinión técnica previa favorable (...)”*, en ese contexto y con la finalidad de continuar con el procedimiento de otorgamiento de servidumbre se procedió a retomar la evaluación del presente expediente;

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

**35.** Que, hasta este punto del procedimiento, al haberse retomado la evaluación del presente trámite, se advirtió que el informe técnico de tasación, descrito en el considerando vigésimo octavo de la presente Resolución, ya no se encontraba vigente, sin perjuicio de que en su momento haya sido materia de observación por esta Superintendencia, toda vez que el plazo de vigencia de una valuación comercial es de 8 meses. En ese sentido, se determinó realizar una nueva valuación de “el predio”, por tal razón con Memorandum n.º 02659-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de octubre del 2020 (foja 308), se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, gestione el servicio de tasación de “el predio” ante la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Se precisa que, de acuerdo al artículo 20 de “la Ley” la valuación comercial es efectuada a costo del titular del proyecto de inversión;

**36.** Que, mediante Oficio n.º 00237-2020/SBN-OAF del 15 de octubre del 2020 (foja 309), esta Superintendencia solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento se sirva efectuar la tasación de “el predio”;

**37.** Que, en atención a ello, con el Oficio n.º 901-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, signado con Solicitud de Ingreso n.º 17789-2020 (foja 310), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, comunicó que el costo del servicio de tasación de “el predio” asciende a **S/ 3 444,66 (tres mil cuatrocientos cuarenta y cuatro con 66/100 soles)**;

**38.** Que, el numeral 11.3 del artículo 11º de “el Reglamento”, señala que **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**, razón por la cual mediante Oficio n.º 00251-2020/SBN-OAF del 26 de octubre del 2020 (notificado el 9 de noviembre del 2020, fojas 311 al 312), se comunicó a “el administrado” el costo del servicio de tasación, a fin de que realice el abono correspondiente dentro del plazo anteriormente señalado. Se deja constancia que, **el plazo para realizar el referido abono vencía el 25 de noviembre del 2020** (incluye el plazo de dos (02) días hábiles adicionales por el término de la distancia);

**39.** Que, a través del escrito s/n, presentado a esta Superintendencia el 4 de noviembre del 2020 (Solicitud de Ingreso n.º 18749-2020, fojas 313 al 314), “el administrado” en relación al requerimiento de pago por el servicio de tasación de “el predio”, argumento lo siguiente: *“(...) anteriormente en fecha 3 de abril del 2018, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, ya hizo un cobro por la tasación comercial del derecho de servidumbre por un plazo de 30 años de un terreno eriazos con área de 24 922,50 m<sup>2</sup> y se abonó la cantidad de S/ 8 226,00 (ocho mil doscientos veintiséis con 00/100 soles) a la cuenta del Banco de la Nación de dicha entidad. Por lo tanto, solicito se me exonere este nuevo cobro de S/ 3 444,66 (tres mil cuatrocientos cuarenta y cuatro con 66/100 soles)”*;

**40.** Que, en atención a lo argumentado por “el administrado”, respecto a la petición de exoneración por el cobro del servicio de tasación, indicado en el trigésimo séptimo considerando de la presente Resolución, se tiene que tener en cuenta lo siguiente: **i)** el presente procedimiento de servidumbre estuvo paralizado debido a un cambio normativo en “el Reglamento”, tal como se explicó en el considerando vigésimo noveno de la presente Resolución. En ese sentido, con el fin de no denegar la presente solicitud por la causal de tierras de protección, se dispuso su paralización, tal como se explicó en el considerando trigésimo primero, **ii)** “la Ley”, en su artículo 20º señala que, *“(...) la SBN dispondrá la realización de la valuación comercial del predio para fines de servidumbre, que será efectuada a costo del titular del proyecto de inversión (...)”*, **iii)** el numeral 11.3 del artículo 11º de “el Reglamento” indica que *“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”*. Como es de verse, en el marco

normativo brevemente explicado, quien asume el costo por el servicio de tasación es el titular del proyecto de inversión (“el administrado”) y que, si bien el presente trámite estuvo paralizado por un cambio normativo, no se advierte disposición alguna que regule algún supuesto que permita la exoneración del pago por el servicio de tasación de las servidumbres otorgadas en el marco de “la Ley” y “el Reglamento”. En ese sentido, correspondía a “el administrado” realizar el pago indicado en el Oficio n.º 00251-2020/SBN-OAF del 26 de octubre del 2020;

41. Que, a través del Memorándum n.º 00824-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de marzo del 2021 (foja 316), se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, informar si “el administrado” cumplió con el pago por el concepto del servicio de tasación del predio solicitado en servidumbre. Es así que, la referida Oficina, con el Memorándum n.º 00192-2021/SBN-OAF del 17 de marzo del 2021 (fojas 317 al 320), informó que: *“con fecha 12 de noviembre del 2020 se depositó en efectivo en la cuenta corriente del BBVA el importe de S/ 3 444,66, sin embargo, no se ha recibido ningún comunicado al respecto por parte del proyecto “Planta de Beneficio Yuramayo”. Asimismo, cabe indicar que el importe de S/ 3 444,66 ha sido recurrente como depósito por pago de tasación durante el año 2020, no pudiendo atribuir dicho abono a “el administrado” debido a que fue un ingreso en efectivo”*. Asimismo, a través del Memorándum n.º 00262-2021/SBN-OAF del 8 de abril del 2021 (foja 321), la Oficina de Administración y Finanzas requirió a esta Subdirección, documentación probatoria y fehaciente que demuestre que, “el administrado” realizó el depósito por el importe antes señalado;

42. Que, en atención a lo informado por la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, a través del Oficio n.º 03567-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de abril del 2021 (notificado el 28 de abril del 2021, fojas 322 al 324), se solicitó a “el administrado” informar si realizó el abono por el concepto del servicio de tasación, de acuerdo a lo requerido en el Oficio n.º 00251-2020/SBN-OAF, y de ser así, remitir el voucher de depósito correspondiente, para lo cual se le otorgó el plazo de cinco (05) días hábiles, contados a partir del día siguiente de recibida dicha comunicación, bajo apercibimiento de dar por concluido el presente procedimiento, en atención a lo estipulado en el numeral 11.3 del artículo 11º de “el Reglamento”. Se deja constancia que, **el plazo para dar atención a lo explicado anteriormente, vencía el 7 de mayo del 2021** (incluye el plazo de dos (02) días hábiles adicionales por el término de la distancia);

43. Que, al haberse vencido el plazo otorgado a “el administrado” para que informe sobre el pago por el servicio de tasación y considerando que no se obtuvo pronunciamiento alguno, corresponde dar cumplimiento al apercibimiento contenido en el Oficio n.º 03567-2021/SBN-DGPE-SDAPE y aplicar lo estipulado en el numeral 11.3 del artículo 11º de “el Reglamento”, toda vez que “el administrado” no habría realizado el pago por el servicio de tasación dentro del plazo que se le otorgó en el Oficio n.º 00251-2020/SBN-OAF. En ese sentido, corresponde dar por concluido el presente procedimiento de servidumbre y dejar sin efecto el Acta de Entrega-Recepción n.º 00139-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre del 2017, modificado mediante Acta Modificatoria de Entrega-Recepción n.º 00010-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero del 2018;

44. Que, en ese sentido, “el administrado” deberá devolver “el predio” entregado provisionalmente a la SBN mediante la suscripción de un Acta de Entrega-Recepción dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la presente Resolución, de conformidad con el numeral 65.6 del artículo 65º del Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, bajo apercibimiento de solicitar a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia y del Gobierno Regional de Arequipa el inicio de las acciones judiciales tendientes a la recuperación de “el predio”;

### **Del pago por el uso del predio**

45. 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 en que se entrega provisionalmente el predio, conforme lo señala el numeral 15.5 del artículo 15º de “el Reglamento”, el cual textualmente señala lo siguiente: *“La contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega - Recepción a que se refiere el numeral 10.2 del artículo 10º del presente Reglamento”*, dicho numeral está referido a la entrega provisional y sus alcances;

46. Que, la norma antes citada es concordante con lo establecido en el artículo 7º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, según el cual una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), es que todo acto efectuado a favor de los particulares se realice a título oneroso y a valor comercial, esto implica que, no solo la aprobación de los actos de administración sean a título oneroso, sino también alcanza a las entregas provisionales a particulares, por lo cual corresponde cobrar por el uso del predio por el periodo que comprende desde el acta de entrega provisional hasta la recuperación efectiva del mismo, es decir, hasta que se efectúe su devolución a la SBN, ello a fin de cautelar los intereses del Estado;

47. Que, de esta forma, el numeral 65.7 del artículo 65º del Reglamento de la Ley n.º 29151, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, señala que en los procedimientos para el otorgamiento de un acto de administración o disposición a título oneroso en favor de particulares, que

concluyen por abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, al requerirse la devolución del predio, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso del predio, la cual es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que efectúe dicha entidad, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio;

**48.** Que, en ese orden, de conformidad con el Informe n.º 00096-2021/SBN-DNR, se ha precisado la aplicación supletoria de la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “normas del SNBE”), al procedimiento especial de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal; toda vez que, la Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” indica que las disposiciones reguladas en el mismo se aplican en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, por lo cual pueden aplicarse al procedimiento especial de servidumbre las disposiciones establecidas en la Ley n.º 29151 y su Reglamento ante la existencia de vacíos o deficiencias normativas y en tanto no se contravengan las normas especiales en el marco de “la Ley”. Así, habiéndose advertido que si bien el numeral 15.5 del artículo 15º de “el Reglamento” establece que la contraprestación de la servidumbre se contabiliza desde la entrega provisional del predio, sin embargo, existe un vacío respecto de la oportunidad de cobrar dicha retribución cuando se frustra el procedimiento, ante lo cual, a fin de operativizar el cobro por el uso del predio es de aplicación al procedimiento especial de servidumbre el numeral 65.7 del artículo 65º del Reglamento de la Ley n.º 29151;

**49.** Que, en cuanto a la entidad competente para determinar el valor de la contraprestación, se tiene que el marco especial de “la Ley” y “el Reglamento” atribuye a la SBN competencias extraordinarias sobre los predios del Estado y bajo competencia de otras entidades públicas, estableciendo que el procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre se efectúe ante la SBN, disponiendo que disponga la entrega provisional y la valuación de los predios requeridos, habiéndose regulado en el artículo 14º de “el Reglamento” que la remisión de los expedientes de servidumbre se efectúa concluida la etapa de valuación comercial, por lo cual en el supuesto que no corresponda remitir el expediente, como ocurre en el caso submatría, esta Superintendencia es la que ostenta la competencia para declarar concluido el procedimiento y en consecuencia, para determinar el pago de la contraprestación por el uso del predio;

**50.** Que, adicionalmente a lo señalado en el párrafo precedente, de conformidad con el numeral 65.7 del artículo 65º del Reglamento de la Ley n.º 29151, en el documento en el que se requiere la devolución del predio, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso del predio; en ese sentido, siendo la SBN la entidad a cargo del procedimiento, competente para dejar sin efecto el acta de entrega provisional y requerir la devolución del predio cuando no se hubiera remitido el expediente, también resulta la entidad competente para la determinación del valor de la contraprestación que se debe pagar por el uso de este;

**51.** Que, en atención a lo antes indicado, mediante el Informe de Brigada n.º 00445-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de junio del 2021, actualizado y corregido con el Informe de Brigada n.º 00514-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio del 2021 y ampliado con el Informe de Brigada n.º 00517-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de julio del 2021, se ha determinado que “el administrado” deberá cancelar la suma de S/ 12 718,95 (doce mil setecientos dieciocho con 95/100 soles), que corresponde al uso de “el predio” desde la entrega provisional, efectuada mediante Acta de Entrega Recepción n.º 00139-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre del 2017 hasta la emisión de la Resolución que deja sin efecto el acta antes citada. Dicha suma de dinero deberá de ser pagado al Sistema Administrativo de Tesorería de esta Superintendencia en el plazo máximo de quince (15) días hábiles de notificada la presente Resolución, bajo apercibimiento de comunicarse a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia y del Gobierno Regional de Arequipa a fin de que realicen las acciones de su competencia;

**52.** Que, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, si bien se ha estimado el monto que deberá cancelar “el administrado” hasta la emisión de la presente Resolución; sin embargo, en caso “el administrado” no efectúe la devolución del predio en el plazo señalado en el considerando cuadragésimo cuarto de la presente Resolución, el monto indicado en el párrafo precedente será actualizado;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la SBN”, “Reglamento de la SBN”, “ROF de la SBN”, “la Ley”, “el Reglamento”, TUO y Reglamento de la Ley n.º 29151, Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0930-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio del 2021;

## **SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Dar por **CONCLUIDO** el procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** solicitado por el señor **EUSEBIO SONCCO LAIME**, respecto del predio de **2.4923 hectáreas (24 922,50 m<sup>2</sup>)**, ubicado en el distrito de Vitor, provincia y departamento de Arequipa y vinculado al CUS provisional n.º 112005, por las razones expuestas en la parte considerativa de la



presente Resolución.

**Artículo 2.- DEJAR SIN EFECTO** el Acta de Entrega-Recepción n.º 00139-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre del 2017, modificada mediante Acta Modificatoria de Entrega-Recepción n.º 00010-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero del 2018, respecto de “el predio” entregado provisionalmente a favor del señor **EUSEBIO SONCCO LAIME**.

**Artículo 3.-** El señor **EUSEBIO SONCCO LAIME**, deberá pagar dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada la presente Resolución el monto de S/ 12 718,95 (doce mil setecientos dieciocho con 95/100 soles) por el uso del predio señalado en el artículo 1 de la presente Resolución.

**Artículo 4.-** El señor **EUSEBIO SONCCO LAIME**, deberá devolver el predio entregado provisionalmente a la SBN mediante la suscripción de un Acta de Entrega-Recepción, dentro de un plazo no mayor de diez (10) días de haber quedado firme la presente Resolución, en caso de incumplimiento, se procederá conforme lo señalado en el considerando cuadragésimo cuarto de la presente Resolución.

**Artículo 5.-** Hacer de conocimiento la presente Resolución a Sistema Administrativo de Tesorería a fin de que gestione el cobro de la suma señalada en el artículo 3 de la presente Resolución, por el uso del predio, y ante el incumplimiento del pago se deberá comunicar a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia y del Gobierno Regional de Arequipa para que inicie las acciones correspondientes, conforme lo detallado en los considerandos de la presente Resolución.

**Artículo 6.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez que quede firme la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web de la SBN.-

**Visado por:**

**Profesional SDAPE**

**Profesional SDAPE**

**Profesional SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**