

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0136-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 098-2017/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** solicitado por la empresa **COMERCIAL ANDINA INDUSTRIAL S.A.C.**, respecto de dos (02) predios de **755 184,06 m²** y **199 072,21 m²**, ubicados en el distrito de Ocucaje, provincia y región de Ica, inscritos a favor del Estado, en las Partidas Registrales n.º 11125621 y 11125523 de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral n.º XI – Sede Ica y anotados con Códigos CUS n.º 106014 y 106015 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), en adelante “los predios”, y;

CONSIDERANDO:

1. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 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 43 y 44 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;

Respecto de los Antecedentes de la solicitud de servidumbre

4. Que, mediante escrito s/n presentado el 25 de octubre del 2016 y 04 de octubre del 2016, signado con expediente n.º 03398 y 03141 (foja 09 y 22), la empresa **COMERCIAL ANDINA INDUSTRIAL**

S.A.C., en adelante (“la administrada”), representada por su Gerente General Nicanor Vílchez Ortiz, según consta en el asiento C00001 de la Partida Registral 01112333 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 157 y 158), solicitó a la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Ica (en adelante, “el Sector”), la constitución de derecho de servidumbre del predio de **109.5 hectáreas**, para ejecutar el proyecto minero denominado “Cantera Nicanor”. Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: **a)** declaración jurada de que el terreno no se encuentra ocupado por comunidades nativas y campesinas (foja 23); **b)** memoria descriptiva (fojas 24 al 26); **c)** Certificado de Búsqueda Catastral (foja 27); y **d)** Plano Perimétrico-Ubicación (foja 37 al 39);

5. Que, mediante Oficio n.º 1212-2016-GORE-ICA/DREM presentado a esta Superintendencia el 01 de diciembre de 2016, signado con solicitud de ingreso n.º 33419-2016 (foja 02), la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Ica, remitió a la SBN el expediente n.º 03398 y 03141, adjuntando la solicitud formulada por “la administrada”, la resolución Directoral Regional n.º 092-2016-GORE-ICA/DREM de fecha 21 de noviembre de 2016, sustentado en el Informe Legal n.º 162-2016-GORE-ICA/DREM/AL/JEMA (fojas 03 al 08), a través del cual, en cumplimiento de lo establecido por el numeral 18.2 del artículo 18 de “la Ley” y el artículo 8 del “Reglamento”, se pronuncia sobre los siguientes aspectos: **i)** califica el proyecto denominado “Cantera Nicanor” como uno de inversión, correspondiente a la actividad económica de minería; **ii)** establece que el área necesaria para la ejecución del proyecto es de 109.5 hectáreas, con el sustento respectivo; y **iii)** emite opinión técnica favorable sobre el proyecto de inversión y sobre lo indicado en los puntos precedentes; asimismo, remite los siguientes documentos: **a)** solicitud de servidumbre, signado con expediente n.º 03398 y 03141 (foja 09 y 22); **b)** declaración jurada de que el terreno no se encuentra ocupado por comunidades nativas y campesinas (foja 23); **c)** memoria descriptiva (fojas 24 al 26); **d)** Certificado de Búsqueda Catastral (foja 27); y **e)** Plano Perimétrico-Ubicación (foja 37 y 38). Cabe precisar que no establece el plazo requerido para la ejecución del referido proyecto;

6. Que, conforme al artículo 9º del “Reglamento”, una vez que esta Superintendencia recibe el informe favorable de la autoridad sectorial competente, efectúa el diagnóstico técnico-legal para la entrega provisional del área solicitada, para tal efecto deberá verificar y evaluar la documentación presentada y de ser el caso formular las observaciones correspondientes, así como consultar a entidades para que remitan información concerniente a la situación físico-legal del área solicitada;

7. Que, bajo ese contexto la solicitud submateria se calificó en su aspecto formal, emitiéndose el Oficio n.º 5842-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de diciembre del 2016 notificado a “el Sector” el 15 de diciembre de 2016 (foja 40), mediante el cual se informó y solicitó a “el Sector” con conocimiento de “la administrada” notificado el 15 de diciembre de 2017 (fojas 41) lo siguiente: “(...)De la revisión a la Resolución Directoral Regional n.º 092-2016-GORE-ICA/DREM, sustentado en el Informe Legal n.º 162-2016-GORE-ICA/DREM/AL/JEMA adjunto a la solicitud de servidumbre, se advirtió que no señala de manera expresa el plazo por el cual se constituiría la servidumbre”, por lo que se solicitó precise el tiempo que requiere para la ejecución del referido proyecto, ello de acuerdo al artículo 8 del “Reglamento”; dentro del plazo de cinco (05) días hábiles contados a partir de su recepción, bajo apercibimiento de dar por concluido el trámite de otorgamiento de derecho de servidumbre, conforme el numeral 9.4 del artículo 9º del “Reglamento”;

8. Que, el plazo máximo para subsanar las observaciones advertidas en el párrafo precedente por parte de “la autoridad sectorial” y “la administrada” fue el **23 de diciembre del 2016**, el cual contiene contabilizado un (01) día hábil más por el término de la distancia, de acuerdo al “Cuadro General de Términos de la Distancia” del Poder Judicial aprobado mediante Resolución Administrativa n.º 288-2015-CE-PJ;

9. Que, es necesario precisar que de conformidad con el literal a) del numeral 9.1 del artículo 9º del “Reglamento” tanto “la administrada”, como “el Sector” podían haber subsanado las observaciones advertidas por esta Superintendencia. Siendo esto así, “la administrada” mediante escrito s/n recepcionado por esta Superintendencia el 19 de diciembre de 2016, dentro del plazo con (S.I. n.º 35021-2016) (foja 42), presentó la subsanación advertida y señaló que el plazo para el otorgamiento de servidumbre es de trece (13) años con seis meses con una área de 109.5 hectáreas en su proyecto de inversión denominado “Cantera Nicanor”, información que fue aclarada por “el sector”, a través del Oficio n.º 068-2017-GORE-ICA/DREM, recepcionado por esta Superintendencia el 27 de enero de 2017, con (S.I. n.º 02780-2017) (foja 63), donde precisa que el plazo de servidumbre es de **catorce 14 años**, conforme se desprende del Informe n.º 008-2017-GORE-ICA/DREM/AL/JEMA del 26 de enero del 2017 (fojas 64 y 65);

Evaluación de la solicitud y diagnóstico técnico-legal del predio

10. Que, en tal contexto habiéndose calificado la solicitud en su aspecto formal, se concluyó que la misma cumplía tanto con los requisitos técnicos y legales que establecen los artículos 7 y 8 del “Reglamento”, por tal razón era admisible en su aspecto formal;

11. Que, siendo esto así, a fin de continuar con la tramitación del presente procedimiento, y determinar si el predio solicitado se encontraba dentro de algunos de los supuestos de exclusión establecidos en el numeral 4.2 del artículo 4° del “Reglamento”, se solicitó información al Jefe de la Oficina Registral de Ica a través del Oficio n.° 6160-2016/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 02 de enero de 2017 (foja 48), a la Administración Local del Agua Ica a través del Oficio n.° 6228-2016/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 03 de enero de 2017 (foja 53), a la Dirección Regional Agraria de Ica del Gobierno Regional de Ica notificado el 05 de enero de 2017 (foja 55);

12. Que en atención a los requerimientos de información efectuados por esta Superintendencia, la Oficina de Catastro de la Zona Registral n.° XI-Sede Ica, otorgó respuesta mediante Oficio n.° 016-2017/Z.R. n.° XI-UREG-C, ingresado a esta Superintendencia el 11 de enero del 2017 (S.I. n.° 01086-2017) (fojas 60 y 61), donde traslada el Informe Técnico n.° 0097-2017-Z.R. N° XI/UR-ICA, de fecha 09 de enero de 2017, el mismo que señala que: “(...) *graficado el predio en consulta con las coordenadas proporcionadas y confrontando con la base grafica se aprecia que se encuentra en una zona donde no se tiene información gráfica, por lo que no es posible determinar si existe predio inscrito o no en la zona de estudio, según nuestra base gráfica y su implementación*” (...);

13. Que, continuando con el procedimiento, se elaboró el **Informe de Brigada n.° 64-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 06 de febrero de 2017** (foja 66 al 68), correspondiente al diagnóstico técnico legal del predio solicitado en servidumbre y en mérito a dicho diagnóstico, se elaboraría y generaría en el sistema el Acta de Entrega Recepción, no obstante la misma no se generó, toda vez que día de la emisión del referido informe, se recepcionó la respuesta del Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica a través del Oficio n.° 0315-2017-GORE.ICA/PRETT con (S.I. n.° 03837-2017) (fojas 69 y 70) donde traslada el Informe n.° 030-2017-PRETT/JNGR, de fecha 01 de febrero de 2017, el cual señala que: “ **i) De acuerdo a la base grafica de petitorios que se tiene a la fecha, se observa que no existe superposición con petitorio de adjudicación de tierras eriazas al amparo del D.S. n.° 026-2003-AG; ii) el polígono en consulta no se superpone con predios catastrados; y iii) dentro del polígono está considerado como zona de veda aprobado mediante Resolución Jefatural n.° 330-2011-ANA**”, y la Administración Local del Agua Ica, a través del Oficio n.° 320-2017-ANA-AAA.CHCH-ALA.I ingresado a esta Superintendencia el 09 de febrero del 2017 (S.I. n.° 04063-2017) (fojas 72 al 74), traslada el informe técnico n.° 013-2017-ANA-AAA.CHCH-ALA.I-AT/LMBR, el cual concluye que; “**el polígono en consulta intercepta con una quebrada seca sin nombre, sin delimitación de faja marginal aprobada, por lo que su utilización deberá ser previamente autorizada por la Autoridad Nacional del Agua**”;

14. Que, en atención, a la información remitida por la Administración Local del Agua Ica, descrita en el párrafo precedente, esta se puso de conocimiento a “la administrada” con el Oficio n.° 1151-2017/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 24 de febrero del 2017 (foja 76); asimismo, se comunicó que el otorgamiento del derecho de servidumbre procede sobre áreas consideradas de dominio privado estatal, inscritas o no y de libre disponibilidad, por lo que se solicitó el recorte del predio solicitado en servidumbre, para tal efecto se otorgó un **plazo de cinco (05) días hábiles**, contados a partir del día siguiente de su notificación, conforme al literal a) del numeral 9.1 del artículo 9° del “Reglamento”, bajo apercibimiento de declarar improcedente la solicitud de servidumbre. Cabe precisar que el plazo máximo para presentar la documentación requerida a “la administrada” vencía el **03 de marzo del 2017**;

15. Que, en atención al requerimiento efectuado por esta Superintendencia, “la administrada” con el escrito s/n presentado el 27 de febrero de 2017 (S.I. n.° 05762-2017), (fojas 77 al 92), dentro del plazo presentó el recorte del predio solicitado en servidumbre, para lo cual adjuntó diversa documentación técnica como planos perimétricos y de ubicación, así como memorias descriptivas, no obstante mediante el Oficio n.° 1454-2017/SBN-DGPE-SDAPE, notificado a “la administrada” el 10 de marzo del 2017 (foja 93), se le informó que revisada la documentación presentada, se advirtió que los datos del cuadro técnico diferían del área requerida en su solicitud, por lo que se le solicitó cumpla con aclarar cuáles son las áreas materia de

servidumbre, para tal efecto se otorgó un **plazo de cinco (05) días hábiles**, contados a partir del día siguiente de su notificación, conforme al literal a) del numeral 9.1 del artículo 9° del “Reglamento”, a fin de que cumpla con lo solicitado y continuar de ser el caso con el presente procedimiento. Cabe precisar que el plazo máximo para presentar la documentación requerida en el presente párrafo por parte de “la administrada” fue el **17 de marzo del 2017**;

16. Que en atención a ello, “la administrada” con el escrito s/n presentado el 14 de marzo de 2017 (S.I. n.° 07551-2017) (fojas 94 al 106) y escrito s/n presentado ante esta Superintendencia el 16 de marzo del 2017 (S.I. n.° 07836-2017), (fojas 107 al 116), ambos dentro del plazo, presentó recorte del predio inicialmente solicitado quedando este reducido en dos (02) predios de **853 800,17 m²** y **227 197,21 m²**, para lo cual adjuntó diversa documentación técnica como planos perimétricos y de ubicación, así como memorias descriptivas. Cabe precisar que dichas áreas están dentro en el ámbito mayor aprobado por el sector;

17. Que, a fin de determinar si los predios redimensionados se encontrarían dentro de algunos de los supuestos de exclusión establecidos por el numeral 4.2 del artículo 4° del “Reglamento”, se solicitó información a la Autoridad Local del Agua Ica a través del Oficio n.° 1811-2017/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 27 de marzo de 2017 (foja 119), a la Dirección Desconcentrada de Cultura de Ica a través del Oficio n.° 2199-2017/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 19 de abril de 2017 (foja 124), a la Dirección General de Asuntos Ambientales y Agrarios-DGGA del Ministerio de Agricultura a través del Oficio n.° 2203-2017/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 10 de abril de 2017 (foja 126), a la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR, a través del Oficio n.° 2204-2017/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 12 de abril de 2017 (foja 127), a la Municipalidad Provincial de Ica a través del Oficio n.° 2206-2017/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 17 de abril de 2017 (foja 129), al Jefe de la Oficina Registral de Ica a través del Oficio n.° 2843-2017/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 08 de mayo de 2017 (foja 139);

18. Que en atención a los requerimientos de información efectuados por esta Superintendencia, la Administración Local del Agua Ica, a través del Oficio n.° 996-2017-ANA-AAA.CHCH-ALA.I ingresado a esta Superintendencia el 20 de abril del 2017 (S.I. n.° 12377-2017) (fojas 132 al 134), traslada el informe técnico n.° 144-2017-ANA-AAA.CHCH-ALA.I-AT/LMBR, el cual concluye que; *“el polígono en consulta colinda en su vértice este y oeste con una quebrada seca sin nombre, no obstante no intercepta la misma”*;

19. Que, las demás entidades consultadas no emitieron la información requerida en el plazo otorgado, no obstante, continuando con las etapas del procedimiento de servidumbre y en aplicación del literal b) del numeral 9.3 del artículo 9° de “el Reglamento” se emitió el **Informe de Brigada n.° 240-2017/SBN-DGPE-SDAPE** del 02 de mayo de 2017 (fojas 135 al 138), por medio del cual se determinó en síntesis lo siguiente: **a) ítem 07 de los antecedentes; ingresadas las coordenadas UTM correspondientes al área solicitada en servidumbre, se obtuvo como área resultante de 853 800,17 m² y 227 197,21 m², ubicados en el distrito de Ocucaje, provincia y región de Ica; b) Cabe señalar que a la fecha de la emisión del referido informe los predios solicitados en servidumbre, se encontraban sin inscripción, en consecuencia se señaló que los mismos se encontrarían sin antecedentes registrales tal como se describe en el ítem 3 del análisis, por lo que de conformidad con el artículo 36° del TUO de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se presumía de propiedad del Estado; c) ítem 11 del análisis; tendría la condición de eriazos conforme el Reglamento; d) ítem 11 del análisis; se tiene que el mismo no se encontraría comprendido dentro de algunos de los supuestos de exclusión establecidos por el numeral 4.2 del artículo 4° del “Reglamento”; y e) ítem 11 del análisis; no existiría impedimento para la constitución de servidumbre; en consecuencia, se recomendó la suscripción del acta de entrega provisional respecto de los predios solicitados en servidumbre a favor de “la administrada”;**

20. Que, posterior a la emisión del referido informe, se recepcionó la respuesta de la Municipalidad Provincial de Ica a través del Oficio n.° 867-2017-AMPI, presentado a esta Superintendencia el 18 de mayo de 2017 (S.I. n.° 15339-2017) (fojas 147) donde traslada el Informe n.° 0814-2017-SGOPC-GDU-MPI, de fecha 24 de abril de 2017 (fojas 150 al 151), el mismo que señala que: **“ i) El predio se encuentra fuera de una zonificación alguna según el Plan Director de Desarrollo Agrourbano, aprobado mediante Ordenanza Municipal n.° 017-2003-MPI de fecha 19 de junio de 2003; y ii) Según la base del Plano de Zonificación y**

Vías PU07, los predios en consulta no se superponen con ninguna vida proyectada”, asimismo la Oficina de Catastro de la Zona Registral n.º XI-Sede Ica, mediante Oficio n.º 138-2017/Z.R. N.º XI-UREG-C ingresado a esta Superintendencia el 18 de mayo del 2017 (S.I. n.º 15448-2017) (fojas 179 al 180), traslada el Informe Técnico n.º 1591-2017-Z.R. N.º XI/UR-ICA, de fecha 16 de mayo de 2017, el mismo que señala entre otros que: “(...) *graficado el predio en consulta con las coordenadas proporcionadas y confrontando con la base grafica se aprecia que se encuentra en una zona donde no se tiene información gráfica, por lo que no es posible determinar si existe predio inscrito o no en la zona de estudio, según nuestra base gráfica y su implementación (...)*”;

21. Que, en mérito a dicho diagnóstico, mediante el **Acta de Entrega Recepción n.º 00059-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo de 2017** (fojas 182 al 185), se efectuó la entrega provisional de los predios de **853 800,17 m²** y **227 197,21 m²**, ubicados en el distrito de Ocucaje, provincia y región de Ica, solicitados en servidumbre a favor de “la administrada”, en cumplimiento del artículo 19º de la “Ley”;

22. Que, con posterioridad a la suscripción del acta de entrega provisional, la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR, otorgó respuesta al requerimiento de información descrita en el décimo séptimo considerando de la presente resolución, mediante Oficio n.º 567-2017-MINAGRI-SERFOR/DGIOFFS-DCZO ingresado a esta Superintendencia el 10 de julio del 2017 (S.I. n.º 22169-2017) (foja 191), donde traslada el informe técnico n.º 217-2017- -SERFOR/DGIOFFS-DCZO-22332 de fecha 03 de julio de 2017 (foja 192 y 196), el cual señala que; **i) en el ámbito del área solicitada para otorgamiento de servidumbre no se cuenta con información espacial de estudios de clasificación de tierras por capacidad de uso mayor; y ii) no se ubica dentro de la información espacial de concesiones forestales registrados a la fecha;**

23. Que, seguidamente, a través del Oficio n.º 3652-2018/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 30 de abril de 2018 (foja 210), se solicitó en forma reiterativa a la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura, informe si los predios solicitados en servidumbre, se superponen o no con algún monumento arqueológico y de ser el caso indique si dichos predios constituyen bien de dominio público, asimismo mediante el Oficio n.º 3719-2018/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 03 de mayo de 2018 (foja 211), se solicitó en forma reiterada a la Dirección General de Asuntos Ambientales y Agrarios-DGGA del Ministerio de Agricultura informe lo siguiente **i)** si los predios se superponen sobre tierras de capacidad de uso mayor forestal; **ii)** si se superponen sobre tierras de capacidad de uso mayor para protección; y, **iii)** si sobre los predios se ha otorgado alguna concesión forestal, con la finalidad de que esta Superintendencia pueda evaluar la procedencia del otorgamiento del derecho de servidumbre, razón por la cual **se otorgó un plazo de siete (07) días hábiles** contados a partir del día siguiente de su notificación;

24. En atención al requerimiento de información requerida por esta Superintendencia, la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura, otorgó respuesta mediante Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos n.º 900047-2018/DSFL/DGPA/VMPIC/MC, ingresado a esta Superintendencia el 14 de mayo del 2018 (S.I. n.º 17543-2018) (foja 212), concluyó entre otros que; “*se realizó la superposición con la base gráfica que dispone dicha Dirección a la fecha, no habiéndose registrado superposición con Monumento Arqueológico Prehispánico*”;

25. Que, asimismo la Dirección General de Asuntos Ambientales y Agrarios-DGGA del Ministerio de Agricultura, mediante Oficio n.º 424-2018-MINAGRI-DVDIAR/DGAAA ingresado a esta Superintendencia el 21 de mayo del 2018 (S.I. n.º 18481-2018) (fojas 214 al 217), traslada el informe técnico n.º 048-2018-MINAGRI-DVDIAR/DGAAA-DERN-JYQH, el cual concluye que; “*las unidades de capacidad de uso mayor determinadas de los predios son; **tierras de protección y tierras aptas para cultivo permanentes de baja calidad agrológica con limitaciones por suelo, salinidad y aridez, en un 100 %***”;

26. Que, habiéndose determinado en ese entonces conforme a los supuestos de exclusión de aplicación de “la Ley” y “el Reglamento”, la libre disponibilidad de los predios solicitados en servidumbre, y considerando que los mismos se inscribieron a favor del Estado en las Partidas Registrales n.º 11125621 y 11125523 de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral n.º XI – Sede Ica y anotados con Códigos CUS n.º 106014 y 106015, se continuó con la etapa de tasación, habiéndose solicitado en forma reiterada,

mediante Oficio n.º 5389-2018/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 14 de junio de 2018 (foja 220), Oficio n.º 6073-2018/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 06 de julio de 2018 (foja 223), a la Dirección 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 los predios solicitados en servidumbre; siendo atendido mediante Oficio n.º 274-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC recepcionado por esta Superintendencia el 06 de febrero de 2019 signado con (S.I n.º 03611-2019) (fojas 224 al 241), donde remite el informe técnico de tasación que determinó el valor de la servidumbre; no obstante mediante Oficio 2574-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 01 de abril de 2019 (foja 244), se solicitó a dicho Ministerio aclaración del informe técnico de tasación, toda vez que se encontraron observaciones, las mismas que se detallan en el Informe de Brigada n.º 00426-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2019 (fojas 242 y 243);

27. Que, en ese sentido, la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda y Saneamiento, con Oficio n.º 908-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC recepcionado por esta Superintendencia el 26 de abril de 2019 (S.I n.º 13865-2019) (fojas 245 al 274), remitió el informe técnico de tasación que determinó el valor de la servidumbre; no obstante se encontraron observaciones en el referido informe, las mismas que se detallan en el Informe de Brigada n.º 00553-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de mayo de 2019 (foja 275);

De la exclusión señalados en el numeral 4.2 del artículo 4º “Reglamento de la Ley de Servidumbre”

28. 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 4 como supuesto de **exclusión de aplicación** de la norma la existencia de **tierras de capacidad de uso mayor forestal y para protección** y considerando que la Dirección General de Asuntos Ambientales y Agrarios-DGGA del Ministerio de Agricultura, mediante Oficio n.º 424-2018-MINAGRI-DVDIAR/DGAAA ingresado a esta Superintendencia el 21 de mayo del 2018 (S.I. n.º 18481-2018) (fojas 214 al 217), donde traslado el informe técnico n.º 048-2018-MINAGRI-DVDIAR/DGAAA-DERN-JYQH, el cual indicó que la capacidad de uso mayor de las áreas materia de solicitud del presente procedimiento, comprende totalmente tierras de protección y tierras aptas para cultivo permanentes de baja calidad agrologica con limitaciones por suelo, salinidad y aridez, el área materia del procedimiento de servidumbre se encontraba inmerso en el mencionado supuesto de exclusión de aplicación de “la Ley” y “el Reglamento”;

29. Que, en ese sentido, considerando la información remitida por la Dirección General de Asuntos Ambientales Agrarios y dada la ambigüedad de la disposición descrita en la modificación del “Reglamento”, impidieron la continuación del procedimiento; es así que a través del Oficio n.º 02239-2019/SBN del 16 de julio de 2019, se solicitó al Director Ejecutivo del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre que 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;

30. Que, de otro lado, a través del Memorando n.º 3282-2019/SBN-DGPE-SDAPE 21 de agosto de 2019 (foja 300), 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, debía 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 encuentre absuelta la consulta formulada mediante el oficio señalado en el párrafo precedente;

31. Que, mediante Decreto Supremo n.º 031-2019-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 21 de diciembre de 2019, se derogó el supuesto de exclusión señalado en el literal d) del numeral 4.2. del artículo 4, que fuera aprobado con Decreto Supremo n.º 015-2019-VIVIENDA que no permitía continuar con el procedimiento y por el cual se paralizó el procedimiento, asimismo se modificó el “Reglamento”, donde se incorporó un párrafo al numeral 4.1 del artículo 4 del “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”;

32. 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, correspondía adecuar los procedimientos en trámite a las disposiciones estipuladas y proseguir con el presente procedimiento, siendo esto así mediante Oficio 134-2020/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 08 de enero del 2020 (foja 309), se solicitó a la Dirección General de Información y ordenamiento forestal y de fauna silvestre – 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 en el numeral precedente emita la opinión técnica previa favorable, de corresponder, conforme al marco normativo líneas arriba expuesto;

33. Que, en atención a ello, mediante el Oficio n.º 186-2020-MINAGRI-SERFOR-DGIOFFS ingresado a esta Superintendencia el 02 de marzo del 2020 (S.I. n.º 05671-2020) (foja 320), la Dirección General de Información y ordenamiento forestal y de fauna silvestre – SERFOR, señaló que; “no existe superposición de los predios materia de solicitud de servidumbre con las coberturas señaladas líneas arribas, 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 evaluar el presente expediente;

Respecto del Redimensionamiento de áreas solicitadas en servidumbre.

34. Que, sin embargo mediante escrito s/n ingresado a esta Superintendencia el 05 de febrero del 2020 (S.I. n.º 02976-2020) (foja 311 al 318), “la administrada”, presentó recorte de los predios entregados provisionalmente, quedando estos reducidos en 05 áreas denominadas; **Área 1 de 21 264,61 m², Área 2 de 9 177,97 m², Área 3 de 54 002,50 m², Área 4 de 14 171,03 m², y Área 5 de 28 125,00 m²**, para lo cual adjuntó diversa documentación técnica como son planos perimétricos y de ubicación, así como memorias descriptivas y señala que el plazo por el cual se constituirá la servidumbre **será de 10 años**, tiempo que discrepaba con lo señalado por “el sector”, el cual en el informe descrito en el noveno considerando de la presente resolución, indicó que el plazo era de **catorce (14) años**; cabe precisar que las áreas redimensionadas se encuentran en el ámbito mayor aprobado por el sector, conforme se desprende el plano diagnóstico n.º 0504-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de febrero del 2020 emitido por esta Subdirección (foja 319);

Del plazo del proyecto y/o de servidumbre

35. Que, en tal contexto, a través del Oficio n.º 02458-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de julio del 2020 notificado a “el Sector” el 13 de julio de 2020 (foja 351), reiterado con Oficio n.º 03272-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de agosto del 2020 notificado a “el Sector” el 30 de setiembre de 2020 (foja 352), se informó y solicitó a “el Sector” con conocimiento de “la administrada” notificado el 18 de agosto de 2020 (fojas 353), que la referida empresa redimensionó las áreas entregadas provisionalmente (**853 800,17 m² y 227 197,21 m²**), quedando estas reducida en 05 áreas denominadas; **Área 1 de 21 264,61 m², Área 2 de 9 177,97 m², Área 3 de 54 002,50 m², Área 4 de 14 171,03 m², y Área 5 de 28 125,00 m²**, las mismas se encuentran en el ámbito mayor aprobado por “el sector”, y señala que el plazo por el cual se constituirá la servidumbre **será de 10 años**, tiempo que discrepa con lo señalado por “el sector”, el cual aprobó por 14 años; por lo que se solicitó precise el plazo por el cual se constituirá la servidumbre; otorgándosele un plazo de no mayor de siete (07) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación del referido oficio, de conformidad con el numeral 4 del artículo 143 y el numeral 87.2.5 del artículo 87º del Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

36. Que, no obstante “la administrada”, mediante escrito s/n recepcionado por esta Superintendencia el 10 de febrero del 2021, (S.I. n.º 03143-2021) (foja 354), señala que, viene haciendo seguimiento al requerimiento efectuado por esta Superintendencia “al sector”, advirtiendo que a la fecha no ha emitido pronunciamiento alguno, asimismo señala que el plazo otorgado por esta Superintendencia a “el sector”, es muy corto para que dicha entidad pueda contestar, y por lo que solicita, se mantenga como plazo para la constitución de servidumbre **el plazo de 14 años**, el mismo que fuera aprobado inicialmente por “el sector”;

37. Que, en ese sentido y considerando que el requerimiento efectuado por “la administrada”, descrito en trigésimo cuarto considerando de la presente resolución, es parcial, es decir la solicitud es respecto de la modificación de áreas y no del plazo materia de servidumbre, mediante el Oficio n.º 01679-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero del 2021, notificado a “el Sector” el 26 de febrero del 2021 (fojas 356), reiterado con Oficio n.º 03936-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de mayo del 2021 notificado a “el Sector” el 12 de mayo del 2021 (fojas 372 y 373) con conocimiento de “la administrada”, notificado el 11 de mayo del 2021 (fojas 374) , se solicitó a “el Sector”, emitir conformidad respecto de las áreas redimensionadas; siendo atendido con Oficio n.º 353-2021-GORE-ICA/DREM presentado a esta Superintendencia el 25 de junio del 2021, (S.I. n.º 16082-2021) (foja 375), donde traslada el Informe Legal n.º 080-2021-GORE-ICA/DREM/AL/JFCH, (fojas 378 y 379), otorgó conformidad respecto de las áreas redimensionadas efectuadas por “la administrada”;

38. Que, en mérito al redimensionamiento de las áreas entregadas provisionalmente, efectuada por “la administrada”, mediante el plano diagnóstico n.º 0504-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de febrero del 2020 emitido por esta Subdirección (foja 319), se determinó que las áreas sobre las cuales no se continuaría el presente procedimiento es respecto de dos (02) predios de **755 184,06 m²** y **199 072,21 m²**, ubicados en el distrito de Ocucaje, provincia y región de Ica, inscritos a favor del Estado, en las Partidas Registrales n.º 11125621 y 11125523 de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral n.º XI – Sede Ica y anotados con Códigos CUS n.º 106014 y 106015, respectivamente;

De la solicitud de desistimiento parcial

39. Que, cabe señalar que artículo IV del Título Preliminar de la Ley n.º. 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que el procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los Principios del Procedimiento Administrativo siendo uno de ellos el Principio de simplicidad, el cual prescribe que los trámites establecidos por la autoridad administrativa deberán ser sencillos, debiendo eliminarse toda complejidad innecesaria; es decir, los requisitos exigidos deberán ser racionales y proporcionales a los fines que se persigue cumplir;

40. Que, en ese contexto y como es de advertirse “la administrada”, solicitó la reducción de los predios entregados provisionalmente, sin perjuicio de continuar con el presente procedimiento de solicitud de servidumbre, por lo que es de entenderse que dicha solicitud se encontraría enmarcado como un **desistimiento parcial de la constitución del derecho de servidumbre**, el cual se encuentra regulado en el numeral 200.4 del artículo 200º del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General Ley n.º 27444”, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”) donde establece que: *“el desistimiento podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance, debe señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento. Si no se precisa, se considera que se trata de un desistimiento del procedimiento”*;

41. Que, asimismo los numerales 200.5 y 200.6 del artículo 200º del “TUO de la LPAG”, dispone que el desistimiento podrá realizarse en cualquier momento antes que se notifique la resolución final y que la autoridad aceptará de plano el desistimiento y declarará concluido el procedimiento, sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar su petición conforme lo establece el numeral 200.1 de la citada norma;

42. Que, conforme se advierte de la norma glosada, en concordancia con el numeral 197.1 del artículo 197 del “TUO de la LPAG”, el desistimiento constituye una de las formas de conclusión del procedimiento administrativo; sin embargo, es necesario acotar que, si bien a través de esta figura se pone fin al procedimiento administrativo, a diferencia de una resolución que se pronuncia sobre el fondo del asunto, el desistimiento no contiene una decisión sobre el fondo de la cuestión planteada;

43. Que, en consecuencia y conforme se desprende de los argumentos antes señalados, corresponde a esta Subdirección admitir el desistimiento parcial del procedimiento de constitución del derecho de servidumbre y declarar concluido el procedimiento de servidumbre respecto de “los predios”;—

44. Que, en tal sentido, “la administrada” deberá devolver “los predios” materia de desistimiento entregados provisionalmente, a la SBN mediante la suscripción de un Acta de Entrega - Recepción dentro del plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del momento en que la presente resolución haya quedado firme, para cuyo efecto se le remitirá el acta de entrega-recepción para su suscripción correspondiente, bajo apercibimiento de solicitarse a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia el inicio de las acciones judiciales tendentes a la recuperación “los predios”;

Del Pago por el uso de los predios

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 15 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 10 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 7 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;

47. Que, de esta forma el sub numeral 5.3.4 del numeral 5.3 del artículo 5º de la Directiva n.º DIR-00001-2022/SBN, denominada “Disposiciones para la determinación de la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión”, aprobada mediante Resolución n.º 0001-2022/SBN del 05 de enero del 2022, (en adelante “la Directiva”), establece que: *“si el procedimiento de servidumbre concluye por incumplimiento de pago del servicio de tasación, la SDAPE emite una resolución motivada que declara la conclusión del procedimiento, deja sin efecto el acta de entrega provisional, requiere la devolución del predio y dispone el pago de una contraprestación equitativa por el uso provisional del predio computada a partir de la entrega provisional del mismo, el pago de la contraprestación y la devolución del predio debe efectuarse dentro del plazo de 10 días hábiles de haber quedado firma la resolución”*;

48. Que, en atención a lo antes indicado, mediante Informe de Brigada n.º 00075-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero del 2022 (fojas 401 al 403), se ha determinado que “la administrada” deberá cancelar la suma que asciende a **S/ 337 036,89 (Trescientos Treinta y Siete Mil Treinta y Seis y 89/100 Soles)**, respecto del **predio de 755 184,06 m² y predio de 199 072,21 m²**, monto que corresponde al uso provisional de los mencionados predios desde la entrega provisional, efectuada mediante **Acta de Entrega Recepción n.º 00059-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo de 2017** (fojas 182 al 185), hasta la emisión de la presente resolución, de conformidad con “la Directiva”. Dicha suma de dinero deberá de ser pagado al Sistema Administrativo de Tesorería de esta Superintendencia en el plazo máximo de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente resolución, bajo apercibimiento de comunicarse a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que inicie las acciones de su competencia;

49. Que, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, si bien se ha estimado el monto que deberá cancelar “la administrada” hasta la emisión de la presente resolución; sin embargo, en caso “la administrada” no efectúe la devolución de “los predios” en el plazo señalado en el cuadragésimo cuarto considerando 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”, “TUO de la LPAG”, “Ley”, “Reglamento”, la Resolución n.º 009-2022/SBN-GG del 8 de febrero del 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0166 y 0167-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero de 2022 (fojas 404 al 417);

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Aceptar el **DESISTIMIENTO PARCIAL** de las áreas materia de solicitud de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** solicitado por la empresa **COMERCIAL ANDINA INDUSTRIAL S.A.C.**, respecto de dos (02) predios de **755 184,06 m²** y **199 072,21 m²**, ubicados en el distrito de Ocucaje, provincia y región de Ica, inscritos a favor del Estado, en las Partidas Registrales n.º 11125621 y 11125523 de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral n.º XI – Sede Ica y anotados con Códigos CUS n.º 106014 y 106015 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2.- Dar por **CONCLUIDO** el procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** solicitado por la empresa **COMERCIAL ANDINA INDUSTRIAL S.A.C.**, respecto de los predios de **755 184,06 m²** y **199 072,21 m²**, descritos en el artículo 1 de la presente Resolución.

Artículo 3.- **DEJAR SIN EFECTO PARCIALMENTE** el Acta de Entrega Recepción n.º 00059-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo de 2017, respecto de los predios de **755 184,06 m²** y **199 072,21 m²** que fueran entregados provisionalmente a favor de la empresa **COMERCIAL ANDINA INDUSTRIAL S.A.C.**

Artículo 4.- La empresa **COMERCIAL ANDINA INDUSTRIAL S.A.C.**, deberá pagar dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente resolución el monto de **S/ 337 036,89 (Trescientos Treinta y Siete Mil Treinta y Seis y 89/100 Soles)**, por el uso provisional de los predios de **755 184,06 m²** y **199 072,21 m²**, descritos en el artículo 1 de la presente Resolución, en caso de incumplimiento se comunicará a la Procuraduría Pública de la SBN para que efectúe las acciones de su competencia.

Artículo 5.- La empresa **COMERCIAL ANDINA INDUSTRIAL S.A.C.**, deberá devolver los predios señalados en el artículo primero de la presente resolución mediante la suscripción de un Acta de Entrega – Recepción, dentro de un plazo no mayor de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente resolución; en caso de incumplimiento, se procederá conforme a lo señalado en el cuadragésimo cuarto considerando de la presente resolución.

Artículo 6.- Hacer de conocimiento la presente Resolución al Sistema Administrativo de Tesorería a fin de que gestione el cobro de la suma señalada en el artículo 4 de la presente Resolución, y ante el incumplimiento del pago se deberá comunicar a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que inicie las acciones correspondientes.

Artículo 7.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente resolución.

Artículo 8.- Disponer la publicación de la presente resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirectora (e) de Administración del Patrimonio Estatal