



RESOLUCIÓN N° 1026-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 9 de noviembre del 2022

VISTO:

El expediente n.º 578-2022/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 de la empresa **PROCESADORA NEAL S.A.C.**, respecto del predio de **29,0856 hectáreas**, ubicado en el distrito de Chala, Provincia de Caravelí y departamento de Arequipa, 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, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA, y, Resolución n.º 0064-2022/SBN y la Resolución n.º 0066-2022/SBN, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), es la unidad orgánica competente para sustentar y aprobar los actos de administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su 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 documento n.º 04347046 de fecha 27 de enero de 2022, la empresa **PROCESADORA NEAL S.A.C** (en adelante, “la administrada”), solicitó a la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Arequipa (en adelante, “la autoridad sectorial”), la constitución del derecho de servidumbre sobre el predio de **29.0856**

hectáreas, ubicado en el distrito de Chala, provincia Caravelí y región Arequipa, para ejecutar el proyecto de inversión denominado: Planta de Beneficio “**Remega**”. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plano perimétrico y memoria descriptiva, **b)** certificado de búsqueda catastral (publicidad n.º 1701485) emitido el 08 de abril del 2022 por la Oficina Registral de Arequipa, **c)** declaración jurada indicando que el predio solicitado en servidumbre no se encuentra ocupado por comunidades campesinas o nativas, **d)** Descripción detallada del proyecto;

5. Que, mediante Oficio n.º 397-2022-GRA/GREM, signado con solicitud de ingreso n.º 13694-2022 del 24 de mayo del 2022, “la autoridad sectorial” remitió la solicitud formulada por “la administrada” con sus respectivos anexos, el Informe Técnico n.º 072-2022-GRA/GREM-AM/JPC del 18 de mayo del 2022, a través del cual, en cumplimiento de lo establecido por el numeral 18.2 del artículo 18º de “la Ley” y el artículo 8º de “el Reglamento”, se pronunció sobre los siguientes aspectos: **i)** calificó el proyecto denominado: Planta de Beneficio “**Remega**” como uno de inversión, **ii)** estableció que el plazo requerido para la constitución del derecho de servidumbre es de treinta (30) años, **iii)** estableció que el área necesaria para la constitución del derecho de servidumbre es de 29.0856 hectáreas, y, **iv)** emitió opinión técnica favorable sobre el proyecto de inversión y sobre lo indicado en los puntos precedentes;

6. Que, de acuerdo 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 terreno solicitado, para lo cual, debe verificar y evaluar la documentación presentada y de ser el caso, formular las observaciones correspondientes o consultar con las entidades que correspondan a fin de determinar la situación físico-legal del terreno solicitado;

Evaluación de la solicitud y diagnóstico técnico-legal del predio

7. Que, se procedió a verificar y evaluar la documentación presentada en su aspecto técnico, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 01506-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de mayo del 2022, a través del cual, se advirtió, entre otros, que; **i)** de la digitación e ingreso de las coordenadas consignadas en el cuadro de datos técnicos del Informe Técnico n.º 072-2022-GRA/GREM-AM/JPC en el Datum WGS84, Zona 18S, se obtuvo un área de 290 963,45 m² (29,0963 has), lo cual discrepa del área aprobada por “la autoridad sectorial” (29,0856 has) en 0,0106 has o 106 m², **ii)** El Certificado de Búsqueda Catastral n.º 1701485 de fecha 22 de marzo de 2022 expedido por la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral n.º XIII – Sede Arequipa, el área evaluada es de 29,0856 has y un perímetro de 2724,0134 m; sin embargo, no se cuenta con información técnica con coordenadas que permitan verificar el área, **iii)** De la digitación de las coordenadas consignadas en el plano perimétrico remitido se determinó un área de 109 450,55 m² (10,945 1 has) discordante con el área descrita en dicho documento, el mismo que es de 109 550,5804 m² (10,955 0 has), lo cual da una diferencia de 100,03 m² (0,0100 has), y **iv)** La memoria descriptiva remitida consigna un área de 29,0856 ha (290 856,8812 m²), sin embargo, de la digitación de las coordenadas consignadas se obtiene un área de 109 450,55 m² (10,945 1 has), por lo que con la información presentada por el sector, no es posible realizar la evaluación del predio, por cuanto se tiene diferentes áreas, conforme lo advertido en el informe descrito;

8. Que, con documento s/n de fecha 07 de junio del 2022, presentada a esta Superintendencia el 08 de junio del mismo año con (S.I. n.º 15164-2022), “la administrada” ingresó información complementaria a su solicitud, en la que indicó subsanar las observaciones descritas en el Informe Preliminar n.º 01506-2022/SBNSDAPE, para lo cual adjuntó nueva Memoria Descriptiva. Al respecto, mediante Correo institucional s/n de fecha 20 de Octubre del 2022, el área técnica procedió a evaluar la documentación presentada por “la administrada” concluyendo lo siguiente; **i)** se advierte que el administrado (Procesadora Neal S.A.C) precisa sobre el área solicitada, una nueva memoria descriptiva Lote L-1 (adjunta a su solicitud), en la cual han corregido el área, mas no el cuadro de datos

técnicos que es el mismo CDT del plano perimétrico ya evaluado en el Informe preliminar n.º 01506- 2022/SBNDGPE:SDAPE de fecha 30.05.2022, ítem 3.1.2, (...), por lo que el plano aún seguiría con datos errados, y ii) se debe tomar en cuenta que el sector aprobó un área de 29,0856 has, lo cual discrepa del área precisada por el administrado, que según la memoria descriptiva presentada es de 109 450,5804 m² (10,945 1 has) concordante con lo determinado con la reconstrucción según cuadro de coordenadas;

9. Que, es preciso señalar que “la autoridad sectorial”, conforme al inciso d) del artículo 8 de “el reglamento” remitió a esta Superintendencia el informe con la opinión técnica favorable sobre el proyecto de inversión, detallando; a) La identificación y calificación del proyecto como proyecto de inversión, b) el plazo por el cual se constituirá el derecho de servidumbre, y, c) El área de terreno necesaria para desarrollar el proyecto de inversión. Así mismo, dicho informe debe estar acompañado de los documentos indicados en los literales a) al d) del numeral 18.1 del artículo 18 de “la Ley”;

10. Que, las observaciones de carácter técnico, descritas en el séptimo considerando de la presente resolución, fueron trasladadas a “la autoridad sectorial”, con conocimiento de “la administrada” a través del Oficio n.º 04630-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de junio del 2022, notificado el 21 de junio del 2022 (en adelante, “el Oficio”), requiriéndole: **i)** aclarar el Informe Técnico n.º 072-2022- GRA/GREM-AM/JPC, precisando cual es el área que se aprueba para la ejecución del Proyecto de Inversión denominado “Planta de Beneficio Remega”, señalando el cuadro de coordenadas que corresponda al área aprobada, asimismo, deberá remitir la documentación técnica que corresponda al área aprobada debidamente suscrita por ingeniero o arquitecto colegiado y habilitado conforme a lo prescrito en el artículo numeral c.2 del literal c) del artículo 7º del Reglamento de la Ley n.º 30327, y, **ii)** remitir el Certificado de Búsqueda Catastral, correspondiente al predio que se aprueba, con una antigüedad no mayor de sesenta (60) días hábiles contados a partir de su expedición y el Informe Técnico que sustenta la evaluación técnica realizada por la SUNARP, para lo cual, en atención al literal a) del numeral 9.1 del artículo 9º de “el Reglamento”, se le otorgó el plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que cumpla con subsanar las observaciones antes descritas. Asimismo, se le comunicó que, de no contar con lo solicitado dentro del plazo señalado, se daría por concluido el trámite de otorgamiento del derecho de servidumbre, conforme el numeral 9.4 del artículo 9º de “el Reglamento”. Se deja constancia que, **el plazo para dar atención a lo solicitado venció el 01 de julio del 2022** (incluido el plazo de un (1) día hábil adicional por el término de la distancia);

11. Que, de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y del Sistema de Gestión documental - SGD, se advierte que dentro del plazo otorgado ni “la administrada” ni “la autoridad sectorial” solicitaron la ampliación de plazo, ni cumplieron con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”;

12. Que, a través del Oficio n.º 560-2022-GRA/GREM, signado con solicitud de ingreso n.º 17480-2022 del 04 de julio del 2022, **fuera del plazo otorgado en “el Oficio”**, “la autoridad sectorial” trasladó el Informe Técnico n.º 133-2022-GRA/GREM-AM/JPC de fecha 28 de junio del 2022, en el cual señaló aclaración respecto del área aprobada, sustentando que por error material se consignó el área de 29.0856 hectáreas, debiendo ser el área correcta aprobada de 10,955.0 hectáreas (10,9550.5804 m²), sin embargo no adjuntó el Certificado de búsqueda catastral del área modificada conforme al numeral 8.1 del artículo 8 de “el reglamento”, en tal sentido “la autoridad sectorial” no cumplió con subsanar la observación referida en “el oficio”;

13. Que, en atención a los argumentos expuestos en la presente resolución, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el oficio”; debiéndose declarar inadmisibles las solicitudes de constitución de derecho de servidumbre, en consecuencia dar por concluido el presente procedimiento y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez que quede firme la presente resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar

nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley n.º 29151", el "ROF de la SBN", "la Ley", "el Reglamento", el "TUO de la LPAG", las Resoluciones nros. 092-2012 y 005-2022/SBN-GG ,y el Informe Técnico Legal n.º 1190-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de Noviembre del 2022 y su anexo;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** iniciado a solicitud de la empresa **PROCESADORA NEAL S.A.C.**, respecto del predio de **29,0856 hectáreas** ubicado en el distrito de Chala, Provincia de Caravelí y departamento de Arequipa.

Artículo 2.- Dar por **CONCLUIDO** el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** respecto del predio descrito en el artículo primero de la presente Resolución.

Artículo 3.- Disponer mediante oficio la **DEVOLUCIÓN** de la Solicitud de Ingreso presentada por la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Arequipa y la empresa **PROCESADORA NEAL S.A.C.**, 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 "la administrada" de presentar una nueva solicitud.

Artículo 4.- 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