

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0099-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 21 de noviembre de 2023

VISTO:

El expediente 1331-2022/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado por la empresa **PROCESADORA NEAL S.A.C**, representada por su apoderado José Fernando Santos – Ballardo Lamas, contra la Resolución 0946-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de septiembre de 2023, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE que declaró improcedente la solicitud de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, respecto del predio de 63 803,93 m² ubicado en el distrito de Chala, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, sin antecedentes registrales (en adelante, “el predio”), y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151² (en adelante el “Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019

² Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución 0066- 2022/SBN del 26 de septiembre de 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la “SDAPE”) es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal l) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 04963-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de octubre de 2023, la “SDAPE” remitió el recurso de apelación presentado por la empresa **PROCESADORA NEAL S.A.C**, representada por su apoderado José Fernando Santos – Ballardo Lamas (en adelante “la recurrente”) y elevó el Expediente 1331-2022/SBNSDAPE, conformado por II Tomos – 309 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante escrito presentado el 9 de octubre de 2023 (S.I. 27531-2023 [folio 306 al 308]), “la recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución 0946-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de septiembre de 2023 (en adelante la “resolución impugnada” [folio 298 al 300]); para que sea revocado.

6. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados por numerales (del 1 al 3); de los cuales, concentra sus argumentos en dos (2) cuestiones, que en resumen indican lo siguiente:

6.1 Indica que, la “resolución impugnada” incurre en error al declarar improcedente su solicitud de servidumbre, por considerar que “el predio” se encuentra en zona urbana o de expansión urbana, sobre la base de lo expuesto en el Informe Técnico 167-2023-UDCAH-GIDU/MPC del 28 de junio de 2023, donde indica que el 99.03% de “el predio” por su ubicación directa e inmediata al área urbana tiende la condición de ser área de expansión urbana; por lo cual, sostiene que la Municipalidad Provincial de Caravelí no está informando que “el predio” se encuentra en zona urbana o de expansión urbana, sino que su ubicación tiende a la condición de ser área de expansión urbana.

6.2 Señala que, para que la “SDAPE” determine que “el predio” se encuentra en zona urbana o de expansión urbana, debe tener a la vista la Ordenanza de

la Municipalidad Provincial de Caravelí, que declare que dicha área se encuentra en zona urbana o de expansión urbana.

7. Que, con Memorandum 5515-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2023, la “SDAPE” elevó a la “DGPE” el escrito de “la recurrente” presentado el 30 de octubre de 2023 (S.I. 29808-2023), por el cual solicita una audiencia para conocer la situación legal del expediente 1331-2022/SBNSDAPE;

8. Que, el 10 de noviembre de 2023, a las 12:00 horas, se programó la audiencia presencial solicitada por “la recurrente”. En la reunión se informó que el recurso presentado será atendido dentro del plazo legal;

9. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la recurrente” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la “resolución impugnada”. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

9.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³ (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

9.2 Asimismo, el artículo 220⁴ del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Legitimidad

9.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

9.4 Con escrito del 7 de noviembre de 2023, “la recurrente” solicitó a la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Arequipa, se apruebe la constitución de derecho de servidumbre sobre un área de 9,6219

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

⁴ **Artículo 220.- Recurso de apelación**

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

ha y/o 96 218,5749 m², ubicado en el distrito de Chala, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, para ejecutar el proyecto de inversión denominado “Planta de Beneficio Remega”; el mismo que fue remitido a esta Superintendencia para que se evalúe aprobar el acto solicitado, al ser calificado el proyecto como de inversión. Después de que “la recurrente” subsanará la observación realizada por la “SDAPE”, el área solicitada quedó reducida a “el predio”.

- 9.5 Mediante la “resolución impugnada”, la “SDAPE” declaró improcedente el pedido de “la recurrente” sobre constitución de derecho de servidumbre en “el predio”; por lo que, se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

- 9.6 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

- 9.7 Cabe precisar que, la “resolución impugnada” fue notificada el 10 de octubre de 2023, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el 31 de octubre de 2023. En el presente caso, está demostrado en autos que “la recurrente” presentó su recurso de apelación el 9 de octubre de 2023, es decir, dentro del plazo legal previsto.

10. Que, de lo expuesto en el noveno considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “la recurrente” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admitir a trámite el referido recurso de apelación;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar si la Municipalidad Provincial de Caravelí ha establecido que “el predio” se encuentra en zona de expansión urbana.

Descripción de los hechos

11. Que, mediante escrito presentado el 7 de noviembre de 2022 al Gobierno Regional de Arequipa, “la recurrente” solicita la servidumbre de un terreno eriazo con un área de 9,6219 ha y/o 96 218,5749 m², ubicado en el distrito de Chala, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, el cual fue declarado como de inversión por la autoridad sectorial y trasladado a esta Superintendencia a través del Oficio 1230-2022-GRA/GREM del 14 de noviembre de 2022 (folio 01), para que se evalúe aprobar el acto solicitado;

12. Que, con Oficio 00041-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de enero de 2023, notificado en la misma fecha a través de la casilla electrónica, la “SDAPE” solicitó a “la recurrente” excluir el ámbito de la partida 12016477 del Registro de Predios de Arequipa,

por tratarse de un predio estatal de naturaleza urbana, precisando que, la constitución de derecho de servidumbre al amparo de la Ley 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante “Ley 30327”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA⁵, modificado por los Decretos Supremos 015 y 031-2019-VIVIENDA⁶ (en adelante “el Reglamento de la Ley 30327”), solo procede sobre terrenos eriazos de propiedad estatal. Es así que, a través de la S.I. 000628-2023 del 10 de enero de 2023 (folio 194), “la recurrente replanteó el área solicitada a un área de 63 803, 94 m² (“el predio”);

13. Que, mediante Oficio 585-2023-AL/MPC (S.I. 19567-2023 del 25 de julio de 2023 [folio 266-272]), la Municipalidad Provincial de Caravelí remite la información solicitada por la “SDAPE” y traslada los Informes 167-2023-UDCAH-GIDU/MPC y 221-2023-MPC/GIDU-YNCH. Es así que, con Informe 221-2023-MPC/GIDU-YNCH, la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Caravelí recomienda remitir a la SBN el Informe 167-2023-UDCAH-GIDU/MPC, donde se indica lo siguiente:

“(…)

Según el Informe Técnico 013-2023-UDCAH-GIDU/MPC y gráfico n° 01 y n° 02 del presente informe, la condición del área I1 es según el Plan de Desarrollo Urbano de la localidad de Chala 2009 – 2015, el 0.97% parte del polígono en consulta tiene la zonificación I1: Zona de Industria Elemental y complementaria destinada para establecimientos industriales complementarios como almacenes y depósito en general (Anexo 01: Parámetros urbanos); que actualmente es parte del área urbana del distrito de Chala por ser un área ocupada y con asignación de usos, actividades, con dotación de servicios o instalaciones urbanas según verificación in situ (Anexo 02: expediente fotográfico). Por otro lado, el 99,03% del polígono restante, no es considerado dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la localidad de Chala 2009-2015, sin embargo, su ubicación directa e inmediata al área urbana tiende a la condición de ser área de expansión urbana.

(…)”

14. Que, luego de la revisión de la respuesta de la Municipalidad Provincial de Caravelí, la “SDAPE” emitió el Informe Técnico Legal 1096-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de septiembre de 2023 (folio 294) y la “resolución impugnada” el 26 de septiembre de 2023 (folio 298), la cual constituye objeto de la presente evaluación;

Del procedimiento de constitución de derecho de servidumbre

15. Que, en el Capítulo I del Título IV de la Ley 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante “Ley

⁵ **Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA.**- Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible publicado en el diario oficial “el Peruano” el 22 de enero de 2016.

⁶ **Decreto Supremo 031-2019-VIVIENDA.**- Modifica el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, que reglamenta parcialmente la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, publicado en el diario oficial “el Peruano” el 21 de diciembre de 2019.

30327”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA⁷, modificado por los Decretos Supremos 015 y 031-2019-VIVIENDA⁸ (en adelante “el Reglamento de la Ley 30327”), se regula el procedimiento de constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

16. Que, el artículo 3 de “el Reglamento de la Ley 30327”⁹, define como terreno eriazos de propiedad estatal a aquel terreno de titularidad estatal, inscrito o no inscrito en el Registro de Predios, ubicado fuera de la zona urbana o de expansión urbana y que no se encuentre en uso agrícola o destinado para fin agrícola. (...);

17. Que, en ese sentido, el artículo 3 del Reglamento Nacional de Tasaciones¹⁰, define a terreno eriazos de la siguiente manera:

“(…)

27. Terrenos eriazos: Son aquellos terrenos con potencial agrícola que no se cultivan por falta o exceso de agua y los improductivos que puedan ser destinados a otros usos que se encuentran fuera del área urbana y de expansión urbana establecida en los planes de desarrollo urbano aprobados por la entidad competente. No se consideran terrenos eriazos con potencial agrícola:

- a. Las tierras que se encuentran comprendidas dentro de las Áreas Naturales Protegidas, de acuerdo con la normativa de la materia.
- b. Las tierras que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación.
- c. Las tierras destinadas a la defensa o a la seguridad nacional.
- d. Las tierras de protección.
- e. Las tierras que se encuentran dentro de los planes de desarrollo aprobados para fines de expansión urbana y las incluidas en el inventario de tierras con fines de vivienda.

(…)”

18. Que, asimismo, el artículo 4 del citado reglamento, precisa su ámbito de aplicación, indicando que en el marco de la “Ley 30327” únicamente puede constituirse el derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal;

⁷ **Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA.**- Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible publicado en el diario oficial “el Peruano” el 22 de enero de 2016.

⁸ **Decreto Supremo 031-2019-VIVIENDA.**- Modifica el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, que reglamenta parcialmente la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, publicado en el diario oficial “el Peruano” el 21 de diciembre de 2019.

⁹ **Terreno eriazos de propiedad estatal.**- Terreno de propiedad estatal, inscrito o no inscrito en el Registro de Predios, ubicado fuera de la zona urbana o de expansión urbana y que no se encuentre en uso agrícola o destinado para fin agrícola. Así como, aquel terreno estatal donde se haya ejecutado o se encuentren en proceso de ejecución las acciones de reasentamiento, desplazamiento o reubicación de poblaciones, comunicada (s) por la autoridad competente, en el marco de la implementación de las Certificaciones Ambientales otorgadas o de la normativa especial sobre Reasentamiento Poblacional.

¹⁰ Resolución Ministerial 172-2016-VIVIENDA, Resolución Ministerial que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones, modificado por la Resolución Ministerial 424-2017-VIVIENDA.

Sobre los argumentos de “la recurrente”

19. Que, “la recurrente” ha señalado como **primer argumento** que, la “resolución impugnada” incurre en error al declarar improcedente su solicitud de servidumbre, por considerar que “el predio” se encuentra en zona urbana o de expansión urbana, sobre la base de lo expuesto en el Informe Técnico 167-2023-UDCAH-GIDU/MPC del 28 de junio de 2023, donde indica que el 99.03% de “el predio” por su ubicación directa e inmediata al área urbana tiende a la condición de ser área de expansión urbana; por lo cual, sostiene que la Municipalidad Provincial de Caravelí no está informando que “el predio” se encuentra en zona urbana o de expansión urbana, sino que su ubicación tiende la condición de ser área de expansión urbana;

- 19.1 El principio del debido procedimiento establecido en el numeral 1.2 del artículo IV del “TUO de la LPAG”¹¹, prescribe que los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo y que tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; así como a impugnar las decisiones que los afecten.
- 19.2 Conforme a lo señalado en los artículos 3 y 4 de “el Reglamento de la Ley 30327”, se advierte que el derecho de servidumbre solo puede constituirse sobre terrenos eriazos, los cuales se encuentran fuera de la zona urbana o de expansión urbana.
- 19.3 Ahora, es oportuno señalar que las municipalidades provinciales tienen dentro de sus funciones aprobar el plan de acondicionamiento territorial, identificando las áreas urbanas y de expansión urbana, asimismo tiene como competencia aprobar el plan de desarrollo urbano, rural, desarrollo de asentamiento humanos, así como el esquema de zonificación de áreas urbanas, conforme se encuentra regulado en el artículo 79¹² de la “Ley 27972”.

¹¹ “Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo 1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...) 1.2. Principio del debido procedimiento.- Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo”.

¹² **ARTÍCULO 79.- Organización Del Espacio Físico Y Uso Del Suelo.-** Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:

1. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales:

“1.1. Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental.

1.2. Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial. (...)”

- 19.4 Así entonces, según se advierte del Oficio 092-2023-AL/MPC del 27 de febrero de 2023 (S.I. 05345-2023 del 02 de marzo de 2023), la Municipalidad Provincial de Caravelí trasladó a la “SDAPE” el Informe Técnico 013-2023-UDCAH-GIDU/MPC del 27 de febrero de 2023, por el cual concluyó que, “el predio” tiene la condición de *“Área I1 según D.S. N° 022-2016-VIVIENDA (Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible), por lo cual se determina que el polígono en consulta se encuentra dentro del área urbana y de expansión urbana”*.
- 19.5 Con Oficio 01811-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de marzo de 2023, notificado el 12 de mayo de 2023 (folio 254), reiterado con el Oficio 04761-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio de 2023, notificado el 20 de junio de 2023 (folio 264), la “SDAPE” solicitó a la Municipalidad Provincial de Caravelí que precise a qué se refiere cuando indica que “el predio” tiene la condición de Área “I1”, asimismo, que indique si “el predio” se encuentra totalmente en área urbana o en zona de expansión urbana, o en su defecto si hay superposición en ambos, deberá señalar el porcentaje.
- 19.6 Mediante Oficio 585-2023-AL/MPC (S.I. 19567-2023 del 25 de julio de 2023 [folio 266]), la Municipalidad Provincial de Caravelí remitió a la “SDAPE”, entre otros, el Informe Técnico 167-2023-UDCAH-GIDU/MPC del 28 de junio de 2023, el cual señala que, el 0.97% del polígono en consulta tiene zonificación I1, la cual corresponde a “Zona de Industria Elemental y complementaria” destinada para establecimientos industriales complementarios como almacenes y depósito en general, que actualmente es parte del área urbana del distrito de Chala; asimismo, indica que el 99.03% del polígono restante, no está considerado dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la localidad de Chala 2009-2015, sin embargo, *“su ubicación directa e inmediata al ÁREA URBANA tiende a la condición de ser área de EXPANSIÓN URBANA”*.
- 19.7 Ahora, de lo expuesto, se desprende que a través del Oficio 585-2023-AL/MPC, la Municipalidad Provincial de Caravelí presentó el Oficio 092-2023-AL/MPC a fin de aclarar lo solicitado por la “SDAPE”, señalando que el 99.03% de “el predio” tiende a la condición de ser área de expansión urbana; de lo cual, se desprende que no ha establecido de manera concreta si dicha extensión de terreno se encuentra o no en área de expansión urbana; requisito esencial para continuar con el procedimiento de servidumbre establecido en la “Ley 30327”.
- 19.8 En ese orden de ideas, debe declararse fundado el recurso de apelación interpuesto por “la recurrente” contra la “resolución impugnada” debiendo revocarse la misma; en virtud de ello, la “SDAPE” debe proseguir con el procedimiento solicitado por “la recurrente”, realizando una nueva consulta a la Municipalidad Provincial de Caravelí;
- 20.** Que, en ese sentido, “la DGPE” considera que la interpretación de la “SDAPE” debe ceñirse a lo dispuesto en las normas acotadas, y en consecuencia, dicha situación no constituye un supuesto de nulidad, sino uno de interpretación diferente de

las normas vigentes a cargo del superior jerárquico, conforme a lo señalado en el segundo párrafo del numeral 6.3 del artículo 6 del “TUO de la LPAG”, siendo innecesario pronunciarse respecto al segundo argumento de “la recurrente”;

21. Que, en aplicación del principio de celeridad establecido en el numeral 1.9 del artículo IV del “TUO de la LPAG”¹³, la “SDAPE” debe instruir al personal a su cargo para que en los oficios de consultas se planteen todas alternativas posibles, a fin de obtener una respuesta integral que evite dilaciones en el procedimiento administrativo;

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, el “Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Declarar FUNDADO el recurso de apelación interpuesto por la empresa **PROCESADORA NEAL S.A.C**, representada por su apoderado José Fernando Santos – Ballardo Lamas, contra la Resolución 0946-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de septiembre de 2023, conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- REVOCAR la Resolución 0946-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de septiembre de 2023, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

ARTÍCULO 4°- DISPONER que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por:

OSWALDO ROJAS ALVARADO

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

¹³ **Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo** 1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...) **1.9. Principio de celeridad.**- Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento.

INFORME N° 00477-2023/SBN-DGPE

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSÉ ANTONIO CARDENAS VALDEZ**
Especialista Legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución 0946-2023/SBN-DGPE-SDAPE

REFERENCIA : a) Memorándum 4963-2023/SBN-DGPE-SDAPE
b) Memorándum 5515-2023/SBN-DGPE-SDAPE
c) S.I. 27531-2023
d) S.I. 29808-2023
e) Expediente 1331-2022/SBNSDAPE

FECHA : San Isidro, 21 de noviembre de 2023

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la "SAPE"), trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la "DGPE"), el recurso de apelación presentado por la empresa **PROCESADORA NEAL S.A.C.**, representada por su apoderado José Fernando Santos – Ballardó Lamas, contra la Resolución 0946-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de septiembre de 2023, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE que declaró improcedente la solicitud de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, respecto del predio de 63 803,93 m² ubicado en el distrito de Chala, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, sin antecedentes registrales (en adelante, "el predio").

I. ANTECEDENTES:

- 1.1 La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151² (en adelante el "Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2 De conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución 0066- 2022/SBN del 26 de septiembre de 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN") la "SDAPE" es la unidad

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019

² Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.



orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

- 1.3 Corresponde a la “DGPE”, resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”.
- 1.4 A través del Memorándum 04963-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de octubre de 2023, la “SDAPE” remitió el recurso de apelación presentado por la empresa **PROCESADORA NEAL S.A.C**, representada por su apoderado José Fernando Santos – Ballardó Lamas (en adelante “la recurrente”) y elevó el Expediente 1331-2022/SBNSDAPE, conformado por II Tomos – 309 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección.

II. ANÁLISIS:

De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1 Mediante escrito presentado el 9 de octubre de 2023 (S.I. 27531-2023 [folio 306 al 308]), “la recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución 0946-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de septiembre de 2023 (en adelante la “resolución impugnada” [folio 298 al 300]); para que sea revocado.
- 2.2 El escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados por numerales (del 1 al 3); de los cuales, concentra sus argumentos en dos (2) cuestiones, que en resumen indican lo siguiente:
 - 2.2.1 Indica que, la “resolución impugnada” incurre en error al declarar improcedente su solicitud de servidumbre, por considerar que “el predio” se encuentra en zona urbana o de expansión urbana, sobre la base de lo expuesto en el Informe Técnico 167-2023-UDCAH-GIDU/MPC del 28 de junio de 2023, donde indica que el 99.03% de “el predio” por su ubicación directa e inmediata al área urbana tiende la condición de ser área de expansión urbana; por lo cual, sostiene que la Municipalidad Provincial de Caravelí no está informando que “el predio” se encuentra en zona urbana o de expansión urbana, sino que su ubicación tiende a la condición de ser área de expansión urbana.
 - 2.2.2 Señala que, para que la “SDAPE” determine que “el predio” se encuentra en zona urbana o de expansión urbana, debe tener a la vista la Ordenanza de la Municipalidad Provincial de Caravelí, que declare que dicha área se encuentra en zona urbana o de expansión urbana.
- 2.3 Con Memorándum 5515-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2023, la “SDAPE” elevó a la “DGPE” el escrito de “la recurrente” presentado el 30 de octubre de 2023 (S.I. 29808-2023), por el cual solicita una audiencia para conocer la situación legal del expediente 1331-2022/SBNSDAPE.
- 2.4 El 10 de noviembre de 2023, a las 12:00 horas, se programó la audiencia presencial solicitada por “la recurrente”. En la reunión se informó que el recurso presentado será atendido dentro del plazo legal.

2.5 En ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la recurrente” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la “resolución impugnada”. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

2.5.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³ (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

2.5.2 Asimismo, el artículo 220⁴ del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Legitimidad

2.5.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

2.5.4 Con escrito del 7 de noviembre de 2023, “la recurrente” solicitó a la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Arequipa, se apruebe la constitución de derecho de servidumbre sobre un área de 9,6219 ha y/o 96 218,5749 m², ubicado en el distrito de Chala, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, para ejecutar el proyecto de inversión denominado “Planta de Beneficio Remega”; el mismo que fue remitido a esta Superintendencia para que se evalúe aprobar el acto solicitado, al ser calificado el proyecto como de inversión. Después de que “la recurrente” subsanará la observación realizada por la “SDAPE”, el área solicitada quedó reducida a “el predio”.

2.5.5 Mediante la “resolución impugnada”, la “SDAPE” declaró improcedente el pedido de “la recurrente” sobre constitución de derecho de servidumbre en “el predio”; por lo que, se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

2.5.6 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

⁴ **Artículo 220.- Recurso de apelación**

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.



2.5.7 Cabe precisar que, la “resolución impugnada” fue notificada el 10 de octubre de 2023, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el 31 de octubre de 2023. En el presente caso, está demostrado en autos que “la recurrente” presentó su recurso de apelación el 9 de octubre de 2023, es decir, dentro del plazo legal previsto.

2.6 Que, de lo expuesto en el numeral 2.5 del presente informe, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “la recurrente” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admitir a trámite el referido recurso de apelación;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar si la Municipalidad Provincial de Caravelí ha establecido que “el predio” se encuentra en zona de expansión urbana.

Descripción de los hechos

2.7 Que, mediante escrito presentado el 7 de noviembre de 2022 al Gobierno Regional de Arequipa, “la recurrente” solicita la servidumbre de un terreno eriazos con un área de 9,6219 ha y/o 96 218,5749 m², ubicado en el distrito de Chala, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, el cual fue declarado como de inversión por la autoridad sectorial y trasladado a esta Superintendencia a través del Oficio 1230-2022-GRA/GREM del 14 de noviembre de 2022 (folio 01), para que se evalúe aprobar el acto solicitado.

2.8 Que, con Oficio 00041-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de enero de 2023, notificado en la misma fecha a través de la casilla electrónica, la “SDAPE” solicitó a “la recurrente” excluir el ámbito de la partida 12016477 del Registro de Predios de Arequipa, por tratarse de un predio estatal de naturaleza urbana, precisando que, la constitución de derecho de servidumbre al amparo de la Ley 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante “Ley 30327”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA⁵, modificado por los Decretos Supremos 015 y 031-2019-VIVIENDA⁶ (en adelante “el Reglamento de la Ley 30327”), solo procede sobre terrenos eriazos de propiedad estatal. Es así que, a través de la S.I. 000628-2023 del 10 de enero de 2023 (folio 194), “la recurrente replanteó el área solicitada a un área de 63 803, 94 m² (“el predio”).

2.9 Que, mediante Oficio 585-2023-AL/MPC (S.I. 19567-2023 del 25 de julio de 2023 [folio 266-272]), la Municipalidad Provincial de Caravelí remite la información solicitada por la “SDAPE” y traslada los Informes 167-2023-UDCAH-GIDU/MPC y 221-2023-MPC/GIDU-YNCH. Es así que, con Informe 221-2023-MPC/GIDU-YNCH, la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Caravelí recomienda remitir a la SBN el Informe 167-2023-UDCAH-GIDU/MPC, donde se indica lo siguiente:

“(…)

Según el Informe Técnico 013-2023-UDCAH-GIDU/MPC y gráfico n° 01 y n° 02 del presente informe, la condición del área I1 es según el Plan de Desarrollo Urbano de la localidad de Chala 2009 – 2015, el 0.97% parte del polígono en

⁵ **Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA.**- Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible publicado en el diario oficial “el Peruano” el 22 de enero de 2016.

⁶ **Decreto Supremo 031-2019-VIVIENDA.**- Modifica el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, que reglamenta parcialmente la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo



consulta tiene la zonificación I1: Zona de Industria Elemental y complementaria destinada para establecimientos industriales complementarios como almacenes y depósito en general (Anexo 01: Parámetros urbanos); que actualmente es parte del área urbana del distrito de Chala por ser un área ocupada y con asignación de usos, actividades, con dotación de servicios o instalaciones urbanas según verificación in situ (Anexo 02: expediente fotográfico). Por otro lado, el 99,03% del polígono restante, no es considerado dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la localidad de Chala 2009-2015, sin embargo, su ubicación directa e inmediata al área urbana tiende a la condición de ser área de expansión urbana. (...)

- 2.10 Que, luego de la revisión de la respuesta de la Municipalidad Provincial de Caravelí, la “SDAPE” emitió el Informe Técnico Legal 1096-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de septiembre de 2023 (folio 294) y la “resolución impugnada” el 26 de septiembre de 2023 (folio 298), la cual constituye objeto de la presente evaluación;

Del procedimiento de constitución de derecho de servidumbre

- 2.11 Que, en el Capítulo I del Título IV de la Ley 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante “Ley 30327”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA⁷, modificado por los Decretos Supremos 015 y 031-2019-VIVIENDA⁸ (en adelante “el Reglamento de la Ley 30327”), se regula el procedimiento de constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión.

- 2.12 Que, el artículo 3 de “el Reglamento de la Ley 30327”⁹, define como terreno eriazo de propiedad estatal a aquel terreno de titularidad estatal, inscrito o no inscrito en el Registro de Predios, ubicado fuera de la zona urbana o de expansión urbana y que no se encuentre en uso agrícola o destinado para fin agrícola. (...);

- 2.13 Que, en ese sentido, el artículo 3 del Reglamento Nacional de Tasaciones¹⁰, define a terreno eriazo de la siguiente manera:

“(…)

27. Terrenos eriazos: Son aquellos terrenos con potencial agrícola que no se cultivan por falta o exceso de agua y los improductivos que puedan ser destinados a otros usos que se encuentran fuera del área urbana y de expansión urbana establecida en los planes de desarrollo urbano aprobados por la entidad competente. No se consideran terrenos eriazos con potencial agrícola:

- a. Las tierras que se encuentran comprendidas dentro de las Áreas Naturales Protegidas, de acuerdo con la normativa de la materia.
- b. Las tierras que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación.
- c. Las tierras destinadas a la defensa o a la seguridad nacional.

⁷ **Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA.**- Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible publicado en el diario oficial “el Peruano” el 22 de enero de 2016.

⁸ **Decreto Supremo 031-2019-VIVIENDA.**- Modifica el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, que reglamenta parcialmente la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, publicado en el diario oficial “el Peruano” el 21 de diciembre de 2019.

⁹ **Terreno eriazo de propiedad estatal.**- Terreno de propiedad estatal, inscrito o no inscrito en el Registro de Predios, ubicado fuera de la zona urbana o de expansión urbana y que no se encuentre en uso agrícola o destinado para fin agrícola. Así como, aquel terreno estatal donde se haya ejecutado o se encuentren en proceso de ejecución las acciones de reasentamiento, desplazamiento o reubicación de poblaciones, comunicada (s) por la autoridad competente, en el marco de la implementación de las Certificaciones Ambientales otorgadas o de la normativa especial sobre Reasentamiento Poblacional.

¹⁰ Resolución Ministerial 172-2016-VIVIENDA, Resolución Ministerial que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones, modificado por la Resolución Ministerial 424-2017-VIVIENDA



- d. Las tierras de protección.
- e. Las tierras que se encuentran dentro de los planes de desarrollo aprobados para fines de expansión urbana y las incluidas en el inventario de tierras con fines de vivienda.

(...)

2.14 Que, asimismo, el artículo 4 del citado reglamento, precisa su ámbito de aplicación, indicando que en el marco de la “Ley 30327” únicamente puede constituirse el derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal.

Sobre los argumentos de “la recurrente”

2.15 Que, “la recurrente” ha señalado como primer argumento que, la “resolución impugnada” incurre en error al declarar improcedente su solicitud de servidumbre, por considerar que “el predio” se encuentra en zona urbana o de expansión urbana, sobre la base de lo expuesto en el Informe Técnico 167-2023-UDCAH-GIDU/MPC del 28 de junio de 2023, donde indica que el 99.03% de “el predio” por su ubicación directa e inmediata al área urbana tiende a la condición de ser área de expansión urbana; por lo cual, sostiene que la Municipalidad Provincial de Caravelí no está informando que “el predio” se encuentra en zona urbana o de expansión urbana, sino que su ubicación tiende la condición de ser área de expansión urbana.

2.15.1 El principio del debido procedimiento establecido en el numeral 1.2 del artículo IV del “TUO de la LPAG”¹¹, prescribe que los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo y que tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; así como a impugnar las decisiones que los afecten.

2.15.2 Conforme a lo señalado en los artículos 3 y 4 de “el Reglamento de la Ley 30327”, se advierte que el derecho de servidumbre solo puede constituirse sobre terrenos eriazos, los cuales se encuentran fuera de la zona urbana o de expansión urbana.

2.15.3 Ahora, es oportuno señalar que las municipalidades provinciales tienen dentro de sus funciones aprobar el plan de acondicionamiento territorial, identificando las áreas urbanas y de expansión urbana, asimismo tiene como competencia aprobar el plan de desarrollo urbano, rural, desarrollo de asentamiento humanos, así como el esquema de zonificación de áreas urbanas, conforme se encuentra regulado en el artículo 79¹² de la “Ley 27972”.

¹¹ “Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo 1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...) 1.2. Principio del debido procedimiento.- Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo”.

¹² ARTÍCULO 79.- Organización Del Espacio Físico Y Uso Del Suelo.- Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:

1. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales:

“1.1. Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental.

1.2. Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial. (...)”



- 2.15.4 Así entonces, según se advierte del Oficio 092-2023-AL/MPC del 27 de febrero de 2023 (S.I. 05345-2023 del 02 de marzo de 2023), la Municipalidad Provincial de Caravelí trasladó a la “SDAPE” el Informe Técnico 013-2023-UDCAH-GIDU/MPC del 27 de febrero de 2023, por el cual concluyó que, “el predio” tiene la condición de *“Área I1 según D.S. N° 022-2016-VIVIENDA (Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible), por lo cual se determina que el polígono en consulta se encuentra dentro del área urbana y de expansión urbana”*.
- 2.15.5 Con Oficio 01811-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de marzo de 2023, notificado el 12 de mayo de 2023 (folio 254), reiterado con el Oficio 04761-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio de 2023, notificado el 20 de junio de 2023 (folio 264), la “SDAPE” solicitó a la Municipalidad Provincial de Caravelí que precise a qué se refiere cuando indica que “el predio” tiene la condición de Área “I1”, asimismo, que indique si “el predio” se encuentra totalmente en área urbana o en zona de expansión urbana, o en su defecto si hay superposición en ambos, deberá señalar el porcentaje.
- 2.15.6 Mediante Oficio 585-2023-AL/MPC (S.I. 19567-2023 del 25 de julio de 2023 [folio 266]), la Municipalidad Provincial de Caravelí remitió a la “SDAPE”, entre otros, el Informe Técnico 167-2023-UDCAH-GIDU/MPC del 28 de junio de 2023, el cual señala que, el 0.97% del polígono en consulta tiene zonificación I1, la cual corresponde a “Zona de Industria Elemental y complementaria” destinada para establecimientos industriales complementarios como almacenes y depósito en general, que actualmente es parte del área urbana del distrito de Chala; asimismo, indica que el 99.03% del polígono restante, no está considerado dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la localidad de Chala 2009-2015, sin embargo, *“su ubicación directa e inmediata al ÁREA URBANA tiende a la condición de ser área de EXPANSIÓN URBANA”*.
- 2.15.7 Ahora, de lo expuesto, se desprende que a través del Oficio 585-2023-AL/MPC, la Municipalidad Provincial de Caravelí presentó el Oficio 092-2023-AL/MPC a fin de aclarar lo solicitado por la “SDAPE”, señalando que el 99.03% de “el predio” tiende a la condición de ser área de expansión urbana; de lo cual, se desprende que no ha establecido de manera concreta si dicha extensión de terreno se encuentra o no en área de expansión urbana; requisito esencial para continuar con el procedimiento de servidumbre establecido en la “Ley 30327”.
- 2.15.8 En ese orden de ideas, debe declararse fundado el recurso de apelación interpuesto por “la recurrente” contra la “resolución impugnada” debiendo revocarse la misma; en virtud de ello, la “SDAPE” debe proseguir con el procedimiento solicitado por “la recurrente”, realizando una nueva consulta a la Municipalidad Provincial de Caravelí.
- 2.16 Que, en ese sentido, “la DGPE” considera que la interpretación de la “SDAPE” debe ceñirse a lo dispuesto en las normas acotadas, y en consecuencia, dicha situación no constituye un supuesto de nulidad, sino uno de interpretación diferente de las normas vigentes a cargo del superior jerárquico, conforme a lo señalado en el segundo párrafo del numeral 6.3 del artículo 6 del “TUO de la LPAG”, siendo innecesario pronunciarse respecto al segundo argumento de “la recurrente”.

2.17 Que, en aplicación del principio de celeridad establecido en el numeral 1.9 del artículo IV del "TUO de la LPAG"¹³, la "SDAPE" debe instruir al personal a su cargo para que en los oficios de consultas se planteen todas alternativas posibles, a fin de obtener una respuesta integral que evite dilaciones en el procedimiento administrativo.

De conformidad con lo previsto por el "TUO de la Ley", el "Reglamento", el "ROF de la SBN", el "TUO de la LPAG", y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

III. CONCLUSIONES:

- 3.1 Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **FUNDADO** el recurso de apelación presentado por la empresa **PROCESADORA NEAL S.A.C**, representada por su apoderado José Fernando Santos – Ballardo Lamas, contra la Resolución 0946-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de septiembre de 2023, por las consideraciones expuestas en el presente informe.
- 3.2 **Debiendo REVOCARSE** la Resolución 0946-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de septiembre de 2023, debiendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario proseguir con el procedimiento conforme a norma.

Atentamente,

Especialista Legal de la DGPE

Visto el presente Informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

ORA/jcsp

¹³ "Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo 1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...) **1.9. Principio de celeridad.-** Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento.

