



RESOLUCIÓN N° 0200-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de marzo del 2023

VISTO:

El expediente n° 514-2022/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** iniciado a solicitud de la empresa **CONCRETOS SUPERMIX S.A.**, respecto de un predio de **23 093,20 m² (2,3093 hectáreas)** ubicado en el distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, el cual se encuentra sobre un área sin antecedentes registrales, y sin registro CUS (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13° del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley n°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n° 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 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n° 066-2022-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.° 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.° 002-2016-VIVIENDA, modificado por los Decretos Supremos n°. 015-2019-VIVIENDA y n° 031- 2019-VIVIENDA (en adelante, "el Reglamento") se regula el procedimiento de constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos erizos de propiedad estatal para proyectos de inversión;
4. Que, mediante solicitud s/n, la empresa **CONCRETOS SUPERMIX .S.A.** (en adelante, "la administrada"), representada por su Gerente General el señor Hans Basilio Panuera Ovalle, según consta en el asiento C00003 (rectificado por el asiento D00008) de la Partida n° 12622417 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, solicitó a la Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio del Ministerio de Producción, la constitución del derecho de servidumbre sobre el predio de **2.3093 hectáreas** ubicado en el distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, para ejecutar el proyecto de inversión denominada: "**LA PODEROSA-TINAJONES**". Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: a) memoria descriptiva; b) plano perimétrico y ubicación; c) declaración jurada indicando que el

predio solicitado en servidumbre no se encuentra ocupado por comunidades nativas ni campesinas; y, d) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Arequipa con publicidad n.º 6052755 de fecha 07 de diciembre del 2021;

5. Que, mediante Oficio n.º 00000237-2022-PRODUCE/DGP AR, signado con solicitud de ingreso n.º 11969-2022 del 04 de mayo de 2022, la Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio del Ministerio de la Producción (en adelante, “la autoridad sectorial”), remitió la solicitud formulada por “la administrada” con sus respectivos anexos y el Informe N.º 00000022-2022-PRODUCE-DP-cfranchini del 03 de mayo de 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: “La Poderosa-Tinajones” 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 2,3093 hectáreas, y, **iv)** emitió opinión técnica favorable sobre el proyecto de inversión y sobre lo indicado en los puntos precedentes;
6. Que, 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 7º y 8º de “el Reglamento”, por tal razón era admisible en su aspecto formal;

Evaluación de la solicitud y diagnóstico técnico-legal del predio

7. Que, conforme al artículo 9º de “el 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;
8. Que, la solicitud submateria se calificó en su aspecto técnico a través del Informe Preliminar n.º 01341-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de mayo de 2022, en donde se advirtió, entre otros, lo siguiente: **i)** “El predio” se superpone parcialmente en un área de 13 763,15 m² (59.60%) sobre el registro CUS n.º 89850, y, el área restante de 9 330,05 m² (40,40%) se encuentra sobre un ámbito sin registro CUS, así mismo se tiene que “el predio” en su totalidad recae sobre ámbito sin antecedente registral, lo cual se corroboró con la descripción literal del certificado de búsqueda catastral presentado por “la administrada”; **ii)** “el predio” recae parcialmente sobre las concesiones mineras JESUS DE NAZARET DE TIABAYA 1 con código 010741195 y con la Concesión Minera VIRGEN DE COPACABANA 01 con código 050005317, ambas se encuentran vigentes; **iii)** “el predio” se encontraría colindante a la Quebrada Enlozada, de acuerdo a lo visualizado en la Carta Nacional del geovisor del IDEP, sin embargo, se graficó la Faja Marginal de la Quebrada Enlozada delimitada mediante Resolución Directoral n.º 507-2017-ANA/AAA I C-O, visualizando que “el predio” no recae sobre ésta; **iv)** “el predio” se encuentra muy cercano a la Red Vial Vecinal de código R23, por lo que para descartar posible superposición se debe consultar al ente competente; **v)** “el predio” se superpone con el Tramo de Media Tensión: SEAL; **vi)** “el predio” se superpone totalmente con un área restringida denominada Área urbana, de acuerdo a lo visualizado en el GEOCATMIN; **vii)** “el predio” se encuentra totalmente sobre zonificación ZRE-RI2 – Zona de Reglamentación Especial por Riesgos Muy Altos de paulatina desocupación;
9. Que, a fin de determinar si “el predio” se encontraba dentro de algunos de los supuestos de exclusión establecidos por el numeral 4.2 del artículo 4º de “el Reglamento”, se solicitó información a las siguientes entidades: **i)** A la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas a través del Oficio n.º 03565-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de mayo del 2022 notificado el 30 de mayo del 2022, **ii)** la Municipalidad Provincial de Arequipa a través del Oficio n.º 03566-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de mayo del 2022 notificado el 30 de mayo del 2022, **iii)** la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR a través del Oficio n.º 03567-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de mayo del 2022 notificado el 30 de mayo del 2022; **iv)** la Dirección de calidad y evaluación de recursos hídricos de la Autoridad Nacional del agua a través del Oficio n.º 03568-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de mayo del 2022 notificado el 27 de mayo del 2022; **v)** la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa a través de oficio n.º 03570-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de mayo del 2022 notificado el 27 de mayo del 2022; **vi)** la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura a través del Oficio n.º 03572-2022 del 26 de mayo del 2022 notificado el 30 de mayo del 2022; **vii)** la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa a través del Oficio n.º 03573-2022 del 26 de mayo del 2022 notificado el 27 de mayo del 2022;

10. Que, en atención a los requerimientos efectuados descritos en el considerando precedente, sólo las siguientes entidades cumplieron con remitir la información requerida; i) la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura otorgó respuesta a través del Oficio n° 000472-2022-DSFL/MC presentado a esta Superintendencia el 07 de junio del 2022 con Solicitud de ingreso n.° 14958-2022, mediante el cual informó que: "(...) no habiéndose registrado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico en la zona materia de consulta."; ii) la Autoridad Nacional del Agua otorgó respuesta a través del Oficio n.° 0342-2022-ANA-AAA.CO presentado a esta Superintendencia el 09 de junio del 2022 con Solicitud de ingreso n.° 15280-2022, mediante el cual informó que: "el predio de 23 093,20 m² (2,3093 ha), ubicado en el distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, no evidencia la existencia o superposición con bienes de dominio público dentro del polígono en consulta", iii) la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR otorgó respuesta a través del Oficio n.° D000299-2022-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS, presentado a esta Superintendencia el 10 de junio del 2022 con Solicitud de ingreso n.° 15450-2022, mediante el cual informó que; "(...) identificándose que no existe superposición del área en consulta materia de solicitud de servidumbre con las coberturas señaladas líneas arriba, no siendo necesario emitir la opinión técnica previa favorable, conforme el marco normativo expuesto en el primer párrafo.", iv) la Dirección general de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas otorgó respuesta a través del Oficio n.° 1038-2022-MINEM-DGE, presentado a esta Superintendencia el 14 de junio del 2023 con Solicitud de ingreso n.° 15494-2022, mediante el cual informó que; "(...) tras realizar la evaluación correspondiente, se concluye, que, si es posible la coexistencia del proyecto de inversión que nos ocupa, con la actividad de distribución de energía eléctrica";
11. Que, la Municipalidad Provincial de Arequipa otorgó respuesta a través del Oficio n° 1066-2022-MPA-GDU/SGAHC presentado a esta Superintendencia el 23 de junio del 2022 con Solicitud de ingreso n.° 16518-2022, mediante el cual informó que: "(...) se ha constatado que el predio en servidumbre, se encuentra dentro de la zona urbana, con una zonificación de ZRE RI2, Zona de Alto Riesgo.", así mismo el Instituto Municipal de Planeamiento mediante Oficio N° 1096-2022-MPA/IMPLA presentado a esta Superintendencia el 01 de julio del 2022 con Solicitud de ingreso n.° 17412-2022, informó lo siguiente: " el predio en materia de la presente consulta se encuentra en los límites del PDM 2016-2025, se encuentra zonificada como Zona de Reglamentación Especial por Riesgos Muy Altos de paulatina desocupación (ZRE-RI 2) de conformidad con el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 -2025, aprobado con Ordenanza Municipal N° 961 de fecha 03-02-16 y N° 975 de fecha 06-05-2016." "Además que; Si se encuentra afectado por una vía férrea."
12. Que, mediante correo institucional de fecha 21 de febrero del 2023, se evaluó técnicamente la Solicitud de ingreso n.° 17412-2022, determinando que el predio recae sobre Zona de Reglamentación Especial por Riesgos Muy Altos de paulatina desocupación (ZRE-RI 2) conforme lo indicado por la Municipalidad Provincial de Arequipa, y cita lo siguiente: "*Dicha información se verificó al visualizar el gráfico adjunto en el mencionado Oficio, en el que se observa que "el predio" recae totalmente dentro de la zonificación ZRE-RI 2*", así mismo respecto de la zonificación informa lo siguiente: "*Por último, en el Capítulo 2 del Reglamento del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa PDM 2016-2025, se define las ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL como áreas urbanas y de expansión urbana, por lo que "el predio" al contar con zonificación "Zona de Reglamentación Especial por Riesgos Muy Altos de paulatina desocupación (ZRE-RI 2)" estaría dentro de la zona urbana o de expansión urbana.*";

De los supuestos de exclusión señalados en el numeral 4.2 del artículo 4° de "el Reglamento"

13. Que, el numeral 4.1 del artículo 4° del "el Reglamento", modificado por el Decreto Supremo n.° 015- 2019-VIVIENDA, establece el ámbito de aplicación de "la ley", indicando lo siguiente: "En el marco de la Ley, puede constituirse el derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de dominio privado o dominio público estatal, con excepción de los supuestos contemplados en el numeral 4.2 del presente artículo. Tratándose de terrenos eriazos que comprenden áreas de dominio público, se requiere contar con la opinión técnica previa favorable vinculante de la entidad pública competente sobre el referido bien de dominio público (...);
14. Que, el artículo 3° de "el Reglamento", define a terreno eriazo de propiedad estatal de la siguiente manera: "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 por la autoridad competente, en el marco de la implementación de las Certificaciones Ambientales otorgadas o de la normativa especial sobre Reasentamiento Poblacional";
15. Que, es necesario precisar que la Ley n° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, en su artículo 79°, indica

que las Municipalidades Provinciales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, tiene como funciones: “Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana”, esta Subdirección en estricto cumplimiento al marco normativo realizó la consulta a la entidad competente, conforme se señala en el considerando nueve de la presente resolución, a fin de que nos indique entre otros puntos si “el predio” se encontraba en área urbana y/o expansión urbana;

16. Que, conforme lo expuesto por la Municipalidad Provincial de Arequipa “el predio” se encuentra dentro del área urbana zonificada como Zona de Reglamentación Especial por Riesgos Muy Altos de paulatina desocupación (ZRE-RI 2), conforme se ha detallado en el considerando décimo primero y décimo segundo de la presente resolución. En tal sentido, “el predio” no es un terreno eriazos y siendo que el derecho de servidumbre en el marco de “la Ley” y “el Reglamento” sólo puede constituirse sobre terrenos eriazos de dominio privado o dominio público estatal, conforme se indicó en el considerando décimo segundo de la presente Resolución, se debe declarar improcedente y dar por concluido el trámite de otorgamiento de derecho de servidumbre solicitado por “la administrada”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n° 29151”, “ROF de la SBN”, “la Ley”, “el reglamento”, el Reglamento de la Ley n° 29151, la Resolución n.° 0005-2022/SBN-GG de fecha 31 de enero de 2022, y el Informe Técnico Legal n.° 0218-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de marzo de 2023 con su respectivo anexo;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** solicitada por la empresa **CONCRETOS SUPERMIX .S.A.**, respecto de un predio de **23 093,20 m² (2,3093 hectáreas)** ubicado en el distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, el cual se encuentra sobre un área sin antecedentes registrales, y sin registro CUS, 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 eriazos de propiedad estatal para proyectos inversión, respecto del predio citado en el artículo primero de la precedente Resolución.

Artículo 3.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez que quede firme la presente Resolución.

Artículo 4.- 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.

CARLOS ALFONSO GARCIA WONG

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales