



RESOLUCIÓN N° 0355-2023/SBN-DGPE-SDAPE

VISTO: el 27 de abril del 2023

El expediente n.º 330-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENO ERIAZO DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** iniciado a solicitud de **ROSA FRANCISCA LOPEZ CAHUANA**, respecto de un predio de **489 220,12 m²** ubicado en el distrito de Chaparra, provincia Caravelí, departamento de Arequipa, que recae sobre un área sin antecedentes registrales (en adelante “el predio”), y;

CONSIDERANDO:

1. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13° 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 (en adelante “TUO de la Ley n.º 29151”), 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 en los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones (en adelante “el ROF”) de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA, Resoluciones nros. 0064 y 0066-2022/SBN, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal es el órgano competente para sustentar y aprobar los actos de administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando su 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 y 031-2019-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), se regula el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

4. Que, mediante escrito s/n presentado el 06 de marzo de 2021, signado con documento n.º 03568514, **ROSA FRANCISCA LOPEZ CAHUANA** identificada con D.N.I n.º 30507232 (en adelante, “la administrada”), solicitó a la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Arequipa (en adelante “el sector”), la constitución del derecho de servidumbre sobre un predio de **511 649,50 m² (51.6150 Has)**, ubicado en el distrito de Chaparra, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa (en adelante “el área inicial”), con el fin de ejecutar el proyecto Planta de Beneficio “JUBALC II”;

5. Que, mediante Oficio n.º 202-2021-GRA/GREM presentado a esta Superintendencia el 30 de marzo del 2021 a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia, signado con solicitud de Ingreso n.º 07915-2021, “el sector” remitió a la SBN la solicitud formulada por “la administrada” con sus respectivos anexos y el Informe Técnico n.º 038-2021-GRA/GREM-AM/JPC del 22 de marzo de 2021, 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 “JUBALC II” como uno de inversión**, correspondiente a la actividad económica de minería; **ii)** estableció que el plazo requerido para la ejecución del proyecto y la constitución del derecho de servidumbre es de diez (10) años; **iii)** estableció que el área necesaria para la ejecución del proyecto es de 51.1650 Has. (511 649.50 m²), y **iv)** emitió opinión técnica favorable sobre el proyecto de inversión y sobre lo indicado en los puntos precedentes; asimismo, remitió entre otros, los siguientes documentos: a) Certificado de Búsqueda Catastral expedido el 11 de marzo de 2021 por la Oficina Registral de Arequipa, b) Declaración Jurada indicando que el área solicitada en servidumbre no se encuentra ocupada por comunidades nativas y campesinas, c) plano perimétrico y, d) memoria descriptiva;

Evaluación de la solicitud y diagnóstico técnico-legal para la entrega provisional del terreno

6. 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 la información concerniente a la situación físico-legal del área solicitada;

7. Que, en ese sentido, la solicitud submateria se calificó en su aspecto técnico, emitiendo el **Informe Preliminar n.º 00852-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de abril de 2021**, el cual concluyó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el área inicial” se superpone en 0,18 m² sobre la Partida n.º 12017000 con Registro CUS n.º 108071 y en 0,58 m² sobre la Partida n.º 12015269 con Registro CUS n.º 92338, siendo que el área restante de 511 648,74 m² recae sobre área sin antecedentes registrales; no obstante, el Certificado de Búsqueda Catastral presentado por “la administrada” señala que el predio en consulta es de **7.9716 ha** y se encuentra de forma parcial en los predios inscritos en las Partidas nros. 12017000 con un área de afectación de 1,16 m², 12015269 con un área de afectación de 1,65 m² y 12017084 con un área de afectación de 0,52 m²; **ii)** “el área inicial” recae sobre tres (03) concesiones mineras, las cuales se encuentran vigentes; **iii)** “el área inicial” se encuentra colindante al río Chaparra, **iv)** Según la imagen Google Earth del 29/06/2020 se puede apreciar que “el área inicial” se encuentra en un ámbito con características aparentemente eriazas y colindante a un río y, **v)** de la consulta a las bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se determinó que “el área inicial” no se superpone sobre áreas naturales protegidas ni zonas de amortiguamiento, terrenos ubicados en área de playa, monumentos arqueológicos, Comunidades Campesinas; Red Vial Nacional, Departamental o Vecinal; líneas de transmisión de media tensión, Bosques Protectores y Bosques de Producción Permanente, Comunidades Indígenas ni Pueblos Originarios, y **vi)** De la Revisión del aplicativo JMAP, correspondiente a la base gráfica referencial de solicitudes de ingreso, se verificó que “el área inicial” recae sobre las siguientes áreas solicitadas en servidumbre: a) Expediente n.º 516-2017/SBNSDAPE (con un área de superposición de 736,43 m²) y b) Solicitud de ingreso n.º 42657-2018 (con un área de superposición de 9 893.50 m²);

8. Que, en ese sentido, a través del Oficio n.º 03298-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de abril del 2021, notificado el 16 de abril de 2021 se solicitó información con carácter de urgencia al Gobierno Regional de Arequipa por cuanto las áreas señaladas en el numeral vi) del considerando precedente fueron entregadas de manera provisional mediante Acta Entrega-Recepción n.º 0080-2017/SBN-DGPE-SDAPE respecto al Expediente n.º 516-2017/SBNSDAPE y Acta de Entrega- Recepción n.º 00033-2014/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 29 de agosto de 2014 respecto al Expediente n.º 877-2014/SBNSDAPE (sobre el mismo predio señalado en la Solicitud de Ingreso n.º 42657-2018), siendo esta última a favor de “la administrada”. El referido oficio fue remitido en calidad de copia a “la administrada”, reiterándose el pedido de información a través del oficio n.º 04004-2021/SBN-DGPE-

SDAPE del 10 de mayo de 2021, notificado el 12 de mayo de 2021;

9. Que, mediante Carta s/n presentada el 21 de mayo de 2021 a través de la solicitud de ingreso n.º 12910-2021, "la administrada" informó su desistimiento al otorgamiento del derecho de servidumbre respecto de las áreas **736,46 m²** y **9 893,50 m²** superpuestas sobre "el área inicial", por lo que solicitó a esta Superintendencia proceda a redimensionar la misma;

10. Que, mediante Oficio n.º 04392-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de mayo de 2021, notificado el 29 de mayo de 2021, se solicitó a "la administrada" el Certificado de Búsqueda Catastral con el área correcta de "el área inicial", así como el Plano Perimétrico y la Memoria Descriptiva con el área replanteada, debiendo tomar en consideración lo advertido del Informe Preliminar n.º 00852-2021/SBN-DGPE-SDAPE señalado en el considerando séptimo de la presente Resolución. Por lo que en atención a lo referido en el literal a) del artículo 9.1 del Reglamento de la Ley n.º 30327, se otorgó a "la administrada" un plazo de (05) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificación a fin de que cumpla con subsanar y/o aclarar lo observado, bajo apercibimiento de dar por concluido el trámite de otorgamiento de derecho de servidumbre, conforme el numeral 9.4 del artículo 9º del Reglamento de la Ley n.º 30327, siendo que el plazo vencía el 04 de junio de 2021;

11. Que, mediante Carta s/n presentada el 31 de mayo de 2021 a través de la solicitud de ingreso n.º 13667-2021; es decir, dentro del plazo "la administrada" se desistió del pedido contenido en su escrito presentado a través de la solicitud de ingreso n.º 12910-2021; asimismo, mediante Carta s/n presentada el 04 de junio de 2021 a través de la solicitud de ingreso n.º 14387-2021, "la administrada" solicitó ampliación de plazo para la presentación del Certificado de Búsqueda Catastral requerido, el cual fue concedido mediante Oficio n.º 04927-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de junio de 2021 notificado el 17 de junio de 2021, siendo que el plazo vencía el 24 de junio de 2021;

12. Que, mediante Carta s/n presentada el 18 de junio de 2021 a través de la solicitud de ingreso n.º 15486-2021; es decir, dentro del plazo establecido, "la administrada", remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 09 de junio de 2021 sustentado en el Informe Técnico n.º 005713-2021-Z.R.NºXII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT de la misma fecha, mediante el cual la Oficina Registral de Arequipa informa que el polígono con el área de 51.1650 ha se encuentra parcialmente sobre la Partida n.º 12017000 con un área de afectación de 1,1551 m², 12017084 con un área de afectación de 0,5183 m² y 12015269 con un área de afectación de 1,647 m², no pronunciándose respecto al área restante del predio en consulta;

13. Que, asimismo, esta Subdirección reiteró el requerimiento de información descrito en el octavo considerando de la presente Resolución a la Oficina Regional de Planeamiento, Presupuesto y Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa mediante Oficio n.º 05463-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de junio de 2021, notificado el 12 de julio de 2021, y reiterado nuevamente mediante Oficio n.º 06053-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de julio de 2021 notificado el 19 de julio de 2021;

14. Que, mediante Oficio n.º 1006-2021-GRA-OOT presentado el 21 de julio de 2021, mediante solicitud de ingreso n.º 18753-221, la Oficina Regional de Planeamiento, Presupuesto y Ordenamiento Territorial señaló que: *"i) Sobre el área 746.43 m², en efecto como se detalla en el documento de la referencia mediante Oficio n.º 11569-2018/SBN-DGPE-SDAPE se derivó el expediente 516-2017/SBNDGPE-SDAPE al Gobierno Regional de Arequipa, por lo que mediante Resolución Gerencial General Regional n.º 128-2019-GRA/GGR de fecha 23 de marzo de 2019, se procedió a la aprobación del otorgamiento del derecho de servidumbre sobre un área de 72.0000 Has. ii) Sobre el área de 9 893.50 m², según la búsqueda efectuada en los archivos de la Oficina de Ordenamiento Territorial del expediente en mención, se ha verificado que se determinó el archivo definitivo, por lo que se desprende que a la fecha el Gobierno Regional de Arequipa no ha iniciado ningún procedimiento relacionado a un acto de administración y/o disposición que involucre al área de 9, 893.50 m²;"*

15. Que, mediante Oficio n.º 06484-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2021 notificado

en la misma fecha, se trasladó a “la administrada” lo informado por Gobierno Regional de Arequipa en el considerando precedente, a fin de que realice el redimensionamiento de “el área inicial” excluyendo el área que ha sido otorgada en servidumbre a favor de terceros, para lo cual se otorgó un plazo de (05) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificación, a fin de que cumpla con presentar lo requerido bajo apercibimiento de dar por concluido el presente procedimiento, siendo que el plazo vencía el 04 de agosto de 2021;

16. Que, mediante Carta s/n presentada el 02 de agosto de 2021 a través de la solicitud de ingreso n.º 19636-2021, reiterada mediante Carta s/n presentada el 04 de agosto de 2021 a través de la solicitud de ingreso n.º 19988-2021, “la administrada” presentó la documentación técnica solicitada dentro del plazo, la misma que fue evaluada por los profesionales técnicos, conforme consta en el Plano Diagnóstico n.º 1773-2021/SBN-DGPE-SDAPE, emitiéndose el Plano Perimétrico n.º 1775-2021/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n.º 0848-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de agosto de 2021, a través de los cuales se determinó que el área final a evaluar en el presente procedimiento de servidumbre es de **489 220,12 m²** (“el predio”), el cual no se superpone con ningún predio del Estado;

17. Que, mediante Oficio n.º 0695-2021-GRA/GREM presentado el 31 de agosto de 2021 a través de la solicitud de ingreso n.º 22653-2021, la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Arequipa remitió el Informe Técnico n.º 0139-2021-GRA/GREM-AM/JPC del 24 de agosto de 2021, en el cual se informa que el área de Minería de dicha entidad aprobó la constitución del derecho de servidumbre respecto de un terreno de 72.0000 has a favor de la Empresa Minera Aurífera Estrella de Chaparra S.A, lo cual coincide con lo informado por el Gobierno Regional de Arequipa, descrito en el considerando décimo cuarto de la presente resolución;

18. Que, con la finalidad de continuar con la tramitación del presente procedimiento, 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 puso de conocimiento del inicio del presente procedimiento y se solicitó información a las siguientes entidades: **i)** Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble a través del Oficio n.º 07274-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de septiembre de 2021 notificado el 02 de septiembre de 2021, **ii)** Autoridad Nacional del Agua a través del Oficio n.º 07275-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de septiembre de 2021 notificado el 03 de septiembre de 2021, **iii)** Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre a través del Oficio n.º 07276-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de septiembre notificado el 09 de septiembre de 2021, **iv)** Gerencia Regional de Agricultura de Arequipa a través del Oficio n.º 07277-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de septiembre de 2021 notificado el 03 de septiembre de 2021, **v)** Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Caravelí a través del Oficio n.º 07278-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de septiembre del 2021 notificado el 07 de septiembre de 2021 y **vi)** Oficina Regional de Planeamiento, Presupuesto y Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa, a través del Oficio n.º 07282-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de septiembre de 2021 notificado el 02 de septiembre de 2021. Se precisa que, a las entidades antes citadas, se les otorgó el plazo de siete (7) días hábiles, contados a partir del día siguiente de su notificación, a efectos de remitir la información solicitada;

19. Que, en atención al requerimiento de esta Subdirección, la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre otorgó respuesta con el Oficio n.º D000652-2021-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS, presentado a esta Superintendencia el 13 de septiembre de 2021 con solicitud de ingreso n.º 23707-2021, mediante el cual, informó que no existe superposición de “el predio” sobre ecosistemas frágiles, hábitat críticos, bosques protectores y bosques de producción permanente, no siendo necesario emitir opinión técnica favorable;

20. Que, la Autoridad Nacional del Agua presentó el Oficio n.º 0170-2021-ANA-AAA.CHCH-ALA-CHA, el 21 de septiembre de 2021 mediante la solicitud de ingreso n.º 24692-2021, a través del cual remitió el Informe Técnico n.º 081-2021-ANA-AAA.CHCH.ALA.CHA-AT/JRGM del 21 de septiembre de 2021, el mismo que concluye que no existen bienes de dominio público hidráulico

estratégico dentro de “el predio”;

21. Que, por su parte, la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura remitió el Oficio n.º 00867-2021-DSFL/MC presentado el 27 de octubre de 2021 mediante solicitud de ingreso n.º 28069-2021, a través del cual señaló que no se ha registrado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico dentro de “el predio”;

22. Que, no todas las entidades consultadas remitieron la información requerida en el plazo otorgado, por lo que, en aplicación del literal b) del numeral 9.3 del artículo 9º de “el Reglamento” se emitió el Informe de Brigada n.º 00836-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de noviembre de 2021, en el cual se concluyó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra ubicado en el distrito de Chaparra, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, y se encuentra sin inscripción registral, por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 36º del “TUO de la Ley n.º 29151” sería de propiedad del Estado, **ii)** de la verificación y evaluación de la documentación remitida por “el sector” referente a la solicitud de constitución del derecho de servidumbre presentada por “la administrada”, se tiene que la misma cumple con los requisitos establecidos en el numeral 18.1 del artículo 18º de la “Ley”, así como los artículos 7º y 8º de su Reglamento, y, **iii)** de las bases gráficas referenciales con la que cuenta esta Superintendencia se determinó que, el predio solicitado en servidumbre no se encontraría comprendido dentro de algunos de los supuestos de exclusión establecidos por el numeral 4.2 del artículo 4º de “el Reglamento”; en consecuencia, se recomendó la suscripción del acta de entrega provisional respecto de “el predio” a favor de “la administrada”;

23. Que, en mérito al diagnóstico señalado en el considerando precedente, mediante Acta de Entrega-Recepción n.º 00174-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de noviembre de 2021, se efectuó la entrega provisional de “el predio” a favor de “la administrada”, en cumplimiento del artículo 19 de “la Ley”;

24. Que, a través del Oficio n.º 09135-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre de 2021, notificado el 24 de noviembre de 2021, se comunicó a “el sector” la entrega provisional de “el predio”, en atención a lo dispuesto en el artículo 25º de “la Ley”;

25. Que, asimismo, considerando que la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa no había cumplido con remitir la información solicitada, con Oficio n.º 09221-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre de 2021, notificado el 29 de noviembre de 2021, se le comunicó la entrega provisional de “el predio” a favor de “la administrada” y se le solicitó en forma reiterada indicar si en el predio en cuestión “el predio” afectaría algún proyecto agrario, proyecto de titulación o propiedad de alguna comunidad campesina; del mismo modo, mediante Oficio n.º 09222-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre de 2021 notificado el 30 de noviembre de 2021, se comunicó la entrega provisional de “el predio” a la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Caravelí y se le reiteró informar si “el predio” se encuentra en zona urbana, expansión urbana o sobre alguna red vial; finalmente, a través del Oficio n.º 09223-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre de 2021 notificado el 26 de noviembre de 2021, se le comunicó la entrega provisional de “el predio” a la Oficina Regional de Planeamiento, Presupuesto y Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa, asimismo, se le solicitó realizar la primera inscripción de dominio de “el predio” y se le reiteró debía informar sobre la existencia de algún trámite administrativo o impedimento que limite el otorgamiento de la servidumbre solicitada;

26. Que, mediante Oficio n.º 1888-2021-GRA/OOT y Oficio n.º 143-2022-GRA-OOT, presentados a esta Superintendencia el 12 de enero de 2022 y 25 de febrero de 2022, signados con solicitudes de ingreso nros. 00566-2022 y 05907-2022 respectivamente, la Oficina Regional de Planeamiento, Presupuesto y Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa concluyó que “el predio” no se superpone con pedido alguno que se venga tramitando y no se tiene conocimiento sobre la existencia de impedimento legal o judicial que limite el otorgamiento de la servidumbre solicitada, y reitera dicha respuesta a través del Oficio n.º 229-2022-GRA-OOT del 03 de marzo del 2022 signada con solicitud de ingreso n.º 08878-2022, presentado a esta Superintendencia el 25 de

marzo del 2022;

27. Que, mediante Oficio n.º 01109-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de febrero de 2022 notificado el 01 de marzo de 2022 y 01190-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de marzo de 2022 notificado el 07 de marzo de 2022 se reiteró el pedido de información a la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa y a la Municipalidad Provincial de Caravelí, respectivamente;

28. Que, mediante el Oficio n.º 182-2022-AL-MPC presentado a esta Superintendencia el 05 de abril de 2022 y signado con solicitud de ingreso n.º 09768-2022, la Municipalidad provincial de Caravelí remitió el Informe Técnico n.º 016-2022-UDCAH/MPC, el cual concluye que “el predio” no se encuentra dentro del área urbana ni de expansión urbana y no se superpone sobre vías vecinales;

29. Que, asimismo, mediante Oficio n.º 875-2022-GRA/GRAG-SGRN presentado a esta Superintendencia el 23 de mayo de 2022 y signado con solicitud de ingreso n.º 13571-2022, la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa remitió el Informe Técnico n.º 04-2022-GRA/GRAG-SGRN/AFTT-GAOG del 10 de mayo de 2022 y el Informe n.º 091-2022-GRA-GRAG-SGRN/AFTT-BAVC del 18 de abril de 2022, los cuales concluyen que **i)** en “el predio” no se han formulado proyectos agrarios, **ii)** no recae sobre ningún ámbito de trabajo proyectado a la fecha, **iii)** no se superpone sobre comunidad campesina alguna; asimismo, **iv)** el predio” se superpone con expedientes administrativos y solicitudes de visación de planos, los cuales se encuentran archivados;

30. Que, mediante Oficio n.º 04033-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de junio del 2022 notificado el 28 de junio de 2022, se puso en conocimiento de “la administrada” lo informado por la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa conforme lo señalado en el considerando precedente;

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

31. Que, de conformidad con el artículo 20º de “la Ley” y el numeral 15.5 del artículo 15º de “el Reglamento”, la valorización de la contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega-Recepción;

32. Que, habiéndose determinado la libre disponibilidad de “el predio”, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de “la Ley” y el artículo 11 de “el Reglamento”, mediante el Oficio n.º 00282-2022/SBN-OAF del 18 de julio del 2022, esta Superintendencia, a través de la Oficina de Administración y Finanzas, solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la respectiva valuación comercial del derecho de servidumbre sobre “el predio”. En ese sentido, mediante Oficio n.º 1012-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 21 de julio de 2022, presentando a esta Superintendencia el 22 de julio de 2022 y signado con solicitud de ingreso n.º 19496-2022, la Dirección de Construcción de Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, comunicó que el costo del servicio de tasación de “el predio” ascendía a s/ 5 196,01 (Cinco mil ciento noventa y seis con 01/100 Soles);

33. Que, el numeral 11.3 del artículo 11º de “el Reglamento”, señala que el servicio de tasación es asumido por el titular del proyecto de inversión, cuyo monto es entregado al área de tesorería de la SBN o es depositado en la cuenta bancaria de la SBN, dentro de los diez (10) días hábiles de recibida la comunicación efectuada por la SBN, en caso contrario, se da por concluido el procedimiento de servidumbre, razón por la cual mediante Oficio n.º 00289-2022/SBN-OAF del 22 de julio del 2022, notificado el mismo día mediante casilla electrónica, se comunicó a “la administrada” el costo del servicio de tasación, a fin de que realice el abono correspondiente dentro del plazo anteriormente señalado, corroborado con el memorándum n.º 00855-2022/SBN-OAF remitido por la Oficina de Administración Financiera. Se deja constancia que, el plazo para realizar el referido abono **venció el 10 de agosto del 2022**, no obstante, “la administrada” no cumplió con efectuar con el pago por el servicio de tasación;

34. Que, con el fin de no vulnerar el derecho al debido procedimiento de “la administrada”, mediante memorándum n.º 04496-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 06 de octubre del 2022, esta Subdirección consideró pertinente, oficiar de nueva cuenta a “la administrada” comunicándole el costo por el servicio de tasación del predio solicitado en servidumbre, por lo que mediante Oficio n.º 00399-2022/SBN-OAF del 06 de octubre del 2022 notificado en la misma fecha, se requirió a “la administrada”, cumpla con efectuar el pago por el servicio de la tasación, bajo apercibimiento al que se alude en el numeral 11.3 del artículo 11º de “el Reglamento”;

35. Que, de acuerdo a lo informado por la Oficina de Administración y Finanzas a través del Memorándum n.º 01135-2022/SBN-OAF del 30 de diciembre de 2022, “la administrada” no cumplió con realizar el pago por el servicio de tasación dentro del plazo señalado; en tal sentido, corresponde aplicar el marco normativo anteriormente descrito y dar por concluido el presente procedimiento, debiéndose dejar sin efecto el Acta de Entrega-Recepción n.º 00174-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de noviembre de 2021; asimismo, comunicó que mediante Oficio n.º 1841-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado a esta Superintendencia el 29 de diciembre de 2022 signado con solicitud de ingreso n.º 35232-2022, la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, formalizó la devolución de la Solicitud de Tasación Comercial requerido por esta Superintendencia;

36. Que, en ese sentido, se debe formalizar la devolución del predio entregado en forma provisional, 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 a “la administrada” dicha acta 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 de “el predio”;

37. Que, esta Subdirección a través del Memorándum n.º 0032-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de enero del 2023 comunicó a la “OAF” que en atención a la información recibida y considerando que “la administrada” no cumplió con el pago por el costo de servicio de tasación, se debía declarar concluido el procedimiento, máxime si la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento había realizado la devolución de la solicitud de tasación;

38. Que, por otro lado, sin perjuicio de lo señalado en los considerandos precedentes, mediante Oficio n.º 1121-2022-GRA-OOT del 10 de agosto del 2022 presentado el 15 de agosto de 2022 a través de la solicitud de ingreso n.º 21400-2022, la Oficina Regional de Planeamiento, Presupuesto y Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa informó que en mérito al Oficio n.º 7282-2021/SBN-DGPE-SDAPE se procedió a dar inicio al procedimiento de primera inscripción de dominio del área materia de servidumbre, habiéndose emitido la Resolución Gerencial General Regional n.º 336-2022-GRA/GGR de fecha 17 de junio 2022, y la publicación de un extracto de la misma en el diario Oficial El Peruano, por lo que está pendiente su inscripción ante Registros Públicos;

Del pago por el uso del predio

39. 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 el predio fue entregado provisionalmente, conforme así lo dispone el artículo 20º de “la Ley” y el numeral 15.5 del artículo 15º de “el Reglamento”, que textualmente señala lo siguiente: *“la contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega - Recepción a que se refiere el numeral 10.2 del artículo 10º del presente Reglamento”*; dicho numeral está referido a la entrega provisional y sus alcances;

40. Que, la norma antes citada es concordante con lo establecido en el artículo 7º del “TUO de la Ley 29151”, según el cual, una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales 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 sea a título oneroso, sino que también alcanza a las entregas provisionales a particulares;

41. Que, asimismo, el sub numeral 5.3.4 del numeral 5.3 del artículo 5° de la Directiva n.° 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.° 0001-2022/SBN del 5 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 su uso provisional, 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 firme la resolución;*

42. Que, “la Directiva” en el último párrafo del sub numeral 5.3.4, precisa que, la contraprestación por el uso provisional es determinada conforme a lo dispuesto por el numeral 65.7 del artículo 65° del Reglamento de la Ley n.° 29151, en concordancia con la Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”;

43. Que, el numeral 65.7 del artículo 65° del Reglamento de la Ley n.° 29151, precisa que, adicionalmente en los procedimientos para el otorgamiento de un acto de administración o disposición a título oneroso en favor de particulares, que concluyen por abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, al requerirse la devolución del predio, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso del predio, la cual es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que efectúe dicha entidad, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio;

44. Que, en atención a lo antes indicado, mediante el **Informe Brigada n.° 00345-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril del 2023**, se ha determinado que “la administrada” deberá cancelar la suma de **S/ 170 679,00 (Ciento setenta mil seiscientos setenta y nueve con 00/100 soles)**, que corresponde al uso provisional de “el predio” desde su entrega provisional efectuada a través del Acta de Entrega-Recepción n.° 0174-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de noviembre del 2021 (fecha de inicio) hasta la fecha de emisión de la presente resolución, de conformidad con “la Directiva”. Dicha suma de dinero deberá de ser pagada a la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia dentro del plazo 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;

De conformidad con lo dispuesto en el TULO de la Ley n.° 29151, el Reglamento de la Ley n.° 29151, el ROF de la SBN, “la Ley”, “el Reglamento”, el TULO de la Ley n.° 27444, la Resolución n.° 092-2012/SBN-SG, la Resolución n.° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0409-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2023;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Dar por **CONCLUIDO** el procedimiento de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** solicitado por **ROSA FRANCISCA LOPEZ CAHUANA**, respecto de un predio de **489 220,12 m²** ubicado en el distrito de Cháparra, provincia Caravelí, departamento de Arequipa, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2.- **DEJAR SIN EFECTO** el Acta de Entrega - Recepción n.° **00174-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de noviembre de 2021**, respecto al predio descrito en el artículo precedente que fue entregado provisionalmente a favor de la administrada **ROSA FRANCISCA LOPEZ CAHUANA**.

Artículo 3.- La administrada **ROSA FRANCISCA LOPEZ CAHUANA** deberá pagar dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente resolución, el monto de **S/ 170 679,00 (Ciento setenta mil seiscientos setenta y nueve con 00/100 soles)**, por el uso provisional del predio señalado en el artículo 1 de la presente resolución.

Artículo 4.- La administrada **ROSA FRANCISCA LOPEZ CAHUANA** deberá formalizar la devolución del predio entregado provisionalmente a la SBN mediante la suscripción de un Acta de Entrega-Recepción dentro de un plazo no mayor de diez (10) días hábiles contados a partir del momento en que la presente resolución haya quedado firme; en caso de incumplimiento, se procederá conforme lo señalado en el trigésimo sexto considerando de la presente resolución.

Artículo 5.- 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 3 de la presente resolución; siendo que, ante el incumplimiento del pago, se deberá comunicar a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que inicie las acciones correspondientes, conforme lo detallado en los considerandos de la presente resolución.

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

Artículo 7.- 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 GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales