

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0886-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 13 de septiembre del 2023

VISTO:

El expediente n.° 487-2022/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, iniciado a solicitud de la empresa **JALFPO S.A.C.**, respecto de un predio de 467 080.89 m² (46, 708 1 hectáreas), conformado por tres (03) áreas de 82 616,47 m², 243 616,35 m² y 140 848,07 m², ubicado en los distritos de Taucay y Llapo, provincia de Pallasca y departamento de Ancash, el cual se encuentra en un área sin inscripción registral, (en adelante, "los predios"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13° del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley n.° 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.° 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.° 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 nros. 015 y 031-2019-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), se regula el procedimiento de constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;
4. Que, mediante solicitud s/n de fecha 25 de marzo del 2022, signada con expediente n.° 1204568, la empresa JALFPO S.A.C., (en adelante "la administrada"), solicitó a la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Ancash, la constitución del derecho de servidumbre sobre tres áreas denominadas: predio A de 8 2616 hectáreas; predio B de 24 3616 hectáreas y

predio C de 14,0848 hectáreas, ubicadas en los distritos de Llapo/Tauca, provincia de Pallasca y departamento de Ancash, para ejecutar el proyecto de inversión minera denominado “Minera Ponce”. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** plano perimétrico; **ii)** memoria descriptiva; **iii)** declaración jurada indicando que el predio solicitado en servidumbre no se encuentra ocupado por comunidades nativas y campesinas; y **iv)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Chimbote el 03 de febrero del 2022 (publicidad n.º 2022-513452, 2022-514569 y 2022-512639);

5. Que, mediante Oficio n.º 917-2022-GRA/DREM, signado con solicitud de ingreso n.º 11826-2022 del 03 de mayo del 2022, la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Ancash, (en adelante “el sector”), remitió la solicitud formulada por “la administrada” con sus respectivos anexos, el Informe Legal n.º 134-2022-GRA/DREM/ALD/RPG, a través de los cuales, 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 al proyecto de inversión minera denominado “Minera Ponce”. como uno de inversión, **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 las áreas necesarias para la ejecución del proyecto son las siguientes: A de 8,2616 hectáreas; predio B de 24,3616 hectáreas, y predio C de 14,0848 hectáreas; y, **iv)** emitió opinión favorable sobre el proyecto de inversión y sobre lo indicado en los puntos precedentes;

Evaluación de la solicitud y diagnóstico técnico-legal del predio

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 información concerniente a la situación físico-legal del área solicitada;
7. Que, la solicitud submateria se calificó en su aspecto técnico a través del **Informe Preliminar n.º 01287-2022/SBN-DGPE-SDAPE** del 06 de mayo del 2022, en donde se advirtió, entre otros, lo siguiente: **i)** en el Informe Legal n.º 134-2022-GRA/DREM/ALD/RPG, se consigna el cuadro de datos técnicos de tres predios cuyas coordenadas tienen dos decimales; no obstante en la memoria descriptiva presentada por “la administrada” se advierte que las coordenadas presentan cuatro decimales, lo cual genera una discrepancia de áreas entre las mismas; sin perjuicio de ello, para la evaluación se consideró la información presentada por “la administrada”, debido a que el área en hectáreas concuerda con el área aprobada por el sector, y su equivalente en m² difiere mínimamente con lo registrado en dichos documentos técnicos, siendo las evaluadas las siguientes áreas: **Predio A de 82 616,47 m² (8,261 6 hectáreas); Predio B de 243 616,35 m² (24,3616 hectáreas); y Predio C de 140 848,07 m² (14,0848 hectáreas); ii)** “los predios” no recaen sobre ningún registro CUS o propiedad estatal; **iii)** “los predios” recaen totalmente sobre la Concesión Minera: Copacabana 01 con código 010127119 de titularidad de Jalfpo S.A.C.; así mismo, según geovisor del IDEP se visualiza que por el lado este del predio B cruza una quebrada sin nombre, y por los predios B y C, cruzan caminos de herradura; **iv)** De la imagen Google Earth de fecha 18.08.2019 se puede apreciar que “los predios” se encuentran parcialmente sobre ámbitos con características aparentemente eriazas y parte sobre parcelas agrícolas, asimismo en el predio C se visualiza una vivienda;
8. Que, a fin de determinar si “los predios” se encontraban dentro de algunos de los supuestos de exclusión establecidos por el numeral 4.2 del artículo 4º de “el Reglamento”, y, considerando que, de la revisión de las bases gráficas referenciales a las que accede esta Superintendencia a modo de consulta, existían indicios sobre terrenos de naturaleza agrícola, tal como se explicó en el considerando anterior, se solicitó información a: **i)** la **Municipalidad Provincial de Pallasca** a través del Oficio n.º 03126-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de mayo del 2022; **ii)** la **Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR** con el Oficio n.º 03155-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de mayo del 2022; **iii)** la **Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura** a través del Oficio n.º 03158-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 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 03160-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de mayo del 2022; **v) la Dirección Regional Agraria del Gobierno Regional de Ancash** con el Oficio n.º 03169-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de mayo del 2022. Se precisa que, en todos los casos, se les otorgó el plazo de siete (7) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de su notificación, a fin de remitir la información solicitada;

9. Que, en atención a los requerimientos efectuados y descritos en el considerando anterior, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura otorgó respuesta con Oficio n.º 000405-2022-DSFL/MC, signado con **solicitud de ingreso n.º 13376-2022** del 19 de mayo del 2022, concluyendo que, no se ha registrado ningún monumento arqueológico prehispánico en la zona materia de consulta. Asimismo, la Autoridad Nacional del Agua, con Oficio n.º 0422-2022-ANA-GG signado con **solicitud de ingreso n.º 13979-2022** del 27 de mayo del 2022, informó que los predios denominados A) y C) no se encuentran afectados por bienes de dominio público hidráulico; no obstante, el predio denominado área B) recae sobre un bien de dominio público hidráulico no estratégico. Ahora bien, con Oficio n.º D000255-2022-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS signado con **solicitud de ingreso n.º 14561-2022** del 02 de junio del 2022, la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR informó que, no existe superposición del predio en consulta con bosques protectores, bosques de producción permanente, ecosistemas frágiles o hábitats críticos. Se precisa que las demás entidades consultadas no remitieron la información requerida en el plazo otorgado;
10. Que, como parte de la tramitación del procedimiento y a fin de determinar la libre disponibilidad de “los predios”, se llevó a cabo la inspección de los mismos, conforme consta en las **Fichas Técnicas n.º 0074, 0075 y 0076-2022/SBN-DGPE-SDAPE**, de fecha 15 de junio del 2022, a través de las cuales se advirtió, entre otros, que **las tres áreas inspeccionadas son de naturaleza rustica, se encuentran rodeadas de parcelas con actividad agrícola; asimismo en el caso de áreas denominadas B) y C), se encontraron dos canales de riego**, y en el caso del área C), dos viviendas de adobe con techo de calamina y tejas; finalmente se precisa que en campo no se encontró a los poseesionarios y/o propietarios de las parcelas agrícolas afectadas. Asimismo, es importante señalar que, en dicha inspección, profesionales de esta Subdirección dejaron constancia de las coordinaciones realizadas con el alcalde del distrito de Llapo, quien mencionó que la totalidad de dichas áreas corresponderían a propiedad privada; asimismo, indicó que dicho ámbito forma parte de la primera etapa de un convenio con la Dirección Regional de Agricultura de Ancash para la formalización de predios rurales en el marco del D.S. n.º 032-2008-VIVIENDA y modificatorias;
11. Que, en mérito a información acopiada en campo, y toda vez que las respuestas de las entidades son determinantes para la continuación o no del procedimiento, mediante Oficios n.º 04783-2022/SBN-DGPE-SDAPE y n.º 08854-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 23 de junio y 26 de octubre del 2022, respectivamente, se solicitó reiterativamente a la Dirección Regional Agraria de Ancash, se sirva a informar lo siguiente: i) Si el área en consulta en donde se desarrollaría el proyecto antes mencionado, afectaría algún proyecto agrario; ii) si existe un proyecto de titulación de dichas tierras; y iii) si el área en mención se superpone con propiedad de alguna comunidad campesina inscrita o reconocida. Asimismo, mediante Oficio n.º 04799-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de junio del 2022 se reiteró a la Municipalidad Provincial de Pallasca, informe i) Si el predio solicitado en servidumbre se encuentra ubicado dentro o fuera de la zona urbana o de expansión urbana; y, ii) Si el predio solicitado en servidumbre se superpone con alguna red vial de su competencia (rural y/o vecinal); **cabe precisar que dicha consulta también fue formulada a la Municipalidad Distrital de Llapo, mediante Oficio n.º 09373-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de noviembre del 2022;**
12. Que, en atención a ello, con Oficio n.º 290-2022-MPP-C/ALC, signado con **solicitud de ingreso n.º 26648-2022** del 08 de octubre del 2022, la Municipalidad Provincial de Pallasca, informó que no es competente para atender el requerimiento de información efectuado; Así también, mediante Oficio n.º 236-2022-MDLL/ALC, signado con **solicitud de ingreso n.º 33994-2022** del 19 de diciembre del 2022, la Municipalidad Distrital de Llapo, informó que **“los predios” formarían parte de propiedad privada destinada para actividad agrícola, siendo estos conformados por pastos cultivados para fines ganaderos**, entre otros; asimismo, adjuntó el Convenio n.º 0003-

2020-GRA/GRA/GRDE/D de fecha 06 de febrero del 2020, para la titulación de predios agrícolas. Finalmente, mediante Oficio n.º 924-2022-GRA-GRDE-DRA/D, signado con **solicitud de ingreso n.º 00067-2023** del 03 de enero del 2023, la Dirección Regional Agraria de Ancash, indicó que existiría un proyecto de inversión denominado: "Mejoramiento del Servicio de Catastro, titulación y registro de predios rurales en las 20 provincias del departamento de Áncash, distrito de Huaraz , provincia de Huaraz, departamento de Áncash" con CUI n.º 2494675; no obstante, mediante Oficio n.º 389-2023-GRA/GRDE/DRAA/DTPRCCyTE-ACC, signado con solicitud de ingreso n.º 12149-2023 del 16 de mayo del 2023, dicho despacho informó a la letra lo siguiente: "(...) *no existe superposición con Comunidades Campesinas u otros procesos administrativos en esta Dirección Regional Agraria (...)*"

13. Que, por otro lado, es importante precisar que, de acuerdo al informe citado en el considerando séptimo de la presente Resolución, "los predios" se ubican sobre un área sin antecedentes registrales ni registro CUS, en ese sentido, con Memorando de Brigada n.º 00994-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de mayo del 2022, se solicitó al equipo de primera de dominio de esta Subdirección, realizar la inscripción de "el predio" a favor del Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 36º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "TUO de la Ley n.º 29151", el cual prescribe: "*Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales*";
14. Que, bajo ese contexto, mediante **Memorando de Brigada n.º 00687-2023/SBN-DGPE-SDAPE** del 27 de marzo del 2023, el equipo citado en el considerando precedente, informó que producto de la evaluación técnica, se aperturaron los expedientes de primera de dominio n.º 603, 607 y 609/SBNSDAPE, los mismos que abarcan el área del expediente de servidumbre n.º 487-2022/SBNSDAPE, **sobre los cuales no se procedería a efectuar la primera inscripción de dominio, toda vez que de las inspecciones como parte de dicho procedimiento, se advirtió que "los predios", se encuentran ocupados por parcelas agrícolas, se ubican en propiedad privada y los propietarios realizan actividades de agricultura y ganadería, no quedando área libre de inscripción**, ello conforme a lo señalado en el Acta n.º 13-2022;
15. Que, aunado a ello, en el referido Memorando de Brigada, se señaló que mediante Oficio n.º 223-2023-MDLL/ALC signado con **solicitud de ingreso n.º 33186-2022** del 07 de diciembre del 2022, la Municipalidad Distrital de Llapo remitió documentación que acreditaría las propiedades de terceros sobre las áreas de los expedientes de primera inscripción de dominio n.º 603, 607 y 609/SBNSDAPE; asimismo, se indicó que mediante el Convenio de Cooperación Institucional n.º 0003-2020-GRA/GRDE/DRA/D suscrito entre la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Ancash y la Municipalidad Distrital de Llapo, ambas entidades colaborarían para realizar la titulación de predios agrícolas a favor de particulares;

De la Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración

16. Que, el numeral 76.1 del artículo 76º del Reglamento de la Ley n.º 29151, señala que: "*Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.*" Por lo que, a razón de ello, se precisa que la inscripción registral de los predios requeridos es servidumbre es óbice para aprobación del derecho de servidumbre;

Del ámbito de aplicación de la Ley n.º 30327 y su reglamento para la constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos

17. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, de conformidad con el artículo 3º de "el Reglamento"

modificado por el Decreto Supremo n.º 015-2019-VIVIENDA, se define al terreno eriazo como: *“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.”* (resaltado nuestro)

18. Que, asimismo, el numeral 4.1 del artículo 4 de “el Reglamento”, establece que: *“(…) puede constituirse el derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de dominio privado o dominio público estatal (…)*”. **Por tanto, la constitución de este derecho bajo el marco normativo referenciado, tiene como requisito sine qua non, poseer la condición de eriazo;**
19. Que, acorde a lo explicado en el considerando décimo cuarto de la presente Resolución, el equipo de primera de dominio de esta Subdirección emitió el Memorando Brigada n.º 00687-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo del 2023, el cual da cuenta lo siguiente: *“(…) en concordancia con lo señalado en el literal e) del artículo 6.5.5 de la Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN: “Se puede poner fin al procedimiento, en cualquiera de las etapas previas a la inscripción de la Resolución que dispone la primera inscripción de dominio, cuando: (…)* e) *Se acredita que su incorporación es competencia de otra entidad del SNBE (…)*”; al respecto, como se evidenció en el párrafo precedente, existe un convenio suscrito por la Municipalidad de Llapo y el Gobierno Regional de Ancash para realizar la titulación de **predios agrícolas** a favor de particulares, por lo que no correspondería continuar con los procedimientos de primera inscripción de dominio a favor del Estado.”;
20. Que, sumado a ello, conforme a lo señalado en el décimo considerando de la presente Resolución, como parte de la etapa del diagnóstico técnico legal del presente procedimiento de servidumbre, **se advirtió que “los predios”, no tendrían la condición de eriazos**, lo que se sustenta en las Fichas Técnicas de inspección n.º 0074, 0075 y 0076-2022/SBN-DGPE-SDAPE, corroborándose que “los predios” estarían fuera del ámbito de aplicación de la Ley n.º 30327 y su reglamento, por cuanto se ha determinado que la condición de los mismos no es de naturaleza eriazos, requisito *sine qua non*, para el otorgamiento del derecho de servidumbre para proyectos de inversión, por lo que no procede continuar con el presente procedimiento; y, asimismo no corresponde hacer la entrega provisional, debiéndose declarar improcedente la solicitud de “la administrada”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.º 29151”, “ROF de la SBN”, “la Ley”, “el Reglamento”, el Reglamento de la Ley n.º 29151, las Resoluciones nros. 092-2012 y 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1031-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de septiembre del 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** solicitado por la empresa **JALFPO S.A.C.**, respecto de un predio de 467 080.89 m² (46, 708 1 hectáreas), conformado por tres (03) áreas de 82 616,47 m², 243 616,35 m² y 140 848,07 m², ubicado en los distritos de Tauca y Llapo, provincia de Pallasca y departamento de Ancash, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución.

Artículo 2.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez que quede firme la presente resolución.

Artículo 3.- Disponer la publicación de la presente resolución en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.qob.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