



RESOLUCIÓN N° 0946-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de septiembre del 2023

VISTO:

El expediente n.° 1331-2022/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** iniciado a solicitud de la empresa **PROCESADORA NEAL S.A.C.**, respecto del predio de **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, de conformidad con lo dispuesto en 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, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA, Resolución n.° 0064-2022/SBN y Resolución n.° 0066-2022/SBN (en adelante "el ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), es la unidad orgánica competente para sustentar y aprobar los actos de administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, en el Capítulo I del Título IV de la Ley n.° 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.° 015-2019-VIVIENDA 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 escrito s/n, signada con Registro n.° 5139928 de fecha 07 de noviembre de 2022, la empresa PROCESADORA NEAL S.A.C. representada por su Gerente General, José Fernando Santos Ballardo Lamas, según poderes inscritos en la Partida n.° 13395032 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (en adelante "la administrada"), solicitó a la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Arequipa (en adelante, "el Sector"), la constitución de derecho de servidumbre sobre un área de 9,6219 hectáreas, ubicada en el distrito de Chala, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, para ejecutar el proyecto denominado: "Planta de Beneficio Remega". Para tal efecto, "la administrada" presentó, entre otros, los siguientes documentos: a) Plano Perimétrico-Ubicación

con coordenadas UTM, Datum WGS84 - Zona 18 Sur del área señalada, b) Memoria descriptiva con cuadro de coordenadas UTM, Datum WGS84 - Zona 18 Sur, c) Declaración jurada indicando que el predio solicitado no se encuentra ocupado por Comunidades Nativas ni Comunidades Campesinas, d) Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 07 de noviembre de 2022 por la Oficina Registral de Arequipa, con Publicidad n.º 2022-6438100, y, e) Descripción del proyecto de inversión denominado “Planta de Beneficio Remega”;

5. Que, mediante Oficio n.º 1230-2022-GRA/GREM, presentado ante esta Superintendencia el 16 de noviembre de 2022, signado con solicitud de ingreso n.º 30962-2022, la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Arequipa, remitió a esta Superintendencia, la solicitud formulada por “la administrada”, adjuntando el Informe Técnico n.º 337-2022-GRA/GREM-AM/JPC del 14 de noviembre 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 “Planta de Beneficio Remega” como uno de inversión, correspondiente a la actividad de beneficio de minerales; ii) estableció que el plazo requerido para la ejecución del proyecto y la constitución del derecho de servidumbre es de treinta (30) años; iii) estableció que el área necesaria para la ejecución del proyecto es de 9,6219 hectáreas; 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) Solicitud de servidumbre con Registro n.º 5139928; b) Plano Perimétrico-Ubicación con coordenadas UTM, Datum WGS84 - Zona 18 Sur del área señalada, c) Memoria descriptiva con cuadro de coordenadas UTM, Datum WGS84 - Zona 18 Sur, d) Declaración jurada indicando que el predio solicitado no se encuentra ocupado por Comunidades Nativas ni Comunidades Campesinas, e) Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 07 de noviembre de 2022 por la Oficina Registral de Arequipa, con Publicidad n.º 2022-6438100, y, f) Descripción del proyecto de inversión denominado “Planta de Beneficio Remega”;

6. Que, conforme al artículo 9º del “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 pertinentes para que remitan información concerniente a la situación físico-legal del área solicitada;

7. Que, bajo ese contexto, se efectuó el diagnóstico técnico mediante el Informe Preliminar n.º 03082-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre de 2022, en el cual se determinó, entre otros, que, según la información gráfica del Geocatastro, el área de 9,6219 hectáreas recae parcialmente sobre ámbito sin inscripción registral y parcialmente sobre el predio inscrito a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial de Caravelí en la Partida n.º 12016477 y vinculado al registro CUS n.º 107242; asimismo, de la revisión de la citada partida, se advirtió que, la misma corresponde a un terreno urbano; no obstante, el Certificado de Búsqueda Catastral remitido por “el Sector” concluyó que, el predio de 9,6219 hectáreas se encuentra en una zona donde no se han detectado predios inscritos, lo cual también se advirtió de la consulta al geportal de SUNARP;

8. Que, mediante Oficio n.º 09992-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de diciembre de 2022, se requirió a la Oficina Registral de Arequipa, la remisión de copias del título archivado n.º 2016-00000751 del 15 de marzo de 2016 que dio mérito a la primera inscripción de dominio del predio inscrito en la Partida n.º 12016477 del Registro de Predios de Arequipa, a efectos de determinar si corresponde o no a un predio urbano;

9. Que, mediante Oficio n.º 08991-2022-SUNARP/ZRXII/UREG/PUBL del 19 de diciembre de 2022 remitido a través de las solicitudes de ingreso nros.º 34037-2022 y 34043-2022 ambas presentadas el 19 de diciembre de 2022, la Oficina Registral de Arequipa atendió el requerimiento de información conforme a lo solicitado en el considerando precedente. Se deja constancia que, de la evaluación técnica a dicha información se determinó que, el predio inscrito en la Partida n.º 12016477 corresponde a un terreno urbano, según consta en el Oficio n.º 00041-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de enero del 2023;

10. Que, mediante Oficio n.º 00041-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de enero de 2023, notificado en la misma fecha a través de la casilla electrónica, se solicitó a “la administrada” excluir el ámbito de la Partida n.º 12016477 por tratarse de un predio estatal de naturaleza urbana, precisando que, la constitución del

derecho de servidumbre al amparo de “la Ley” y “el Reglamento” solo procede sobre terrenos eriazos de propiedad estatal, para lo cual, se le otorgó un plazo de cinco (05) días hábiles, contados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de dar por concluido el procedimiento. Se deja constancia que, el plazo para atender lo solicitado, venció el 10 de enero del 2023;

11. Que, mediante escrito s/n, presentado ante esta Superintendencia el 10 de enero del 2023, signado con solicitud de ingreso n.º 00628-2023, es decir, dentro del plazo otorgado, “la administrada” presentó un plano perimétrico-ubicación y una memoria descriptiva, documentación que fue materia de evaluación técnica, advirtiéndose que, “la administrada” replanteó el predio solicitado inicialmente a un área de 63 803,94 m² (en adelante “el predio”);

12. Que, del análisis técnico efectuado, se advirtió que el área redimensionada presentada por “la administrada” se encuentra dentro del área aprobada por “el Sector” y recae sobre un ámbito sin antecedentes registrales ni registro CUS; sin embargo, se observó que recae sobre la red vial vecinal con código AR-510 y sobre la red eléctrica de media tensión “Acari-Chala”, según consta en el correo electrónico de fecha 16 de enero del 2023;

13. Que, en tal contexto 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;

14. Que, al amparo del literal b) del numeral 9.1 del artículo 9º de “el Reglamento”, a fin de determinar si “el predio” se encontraba dentro de algunos de los supuestos de exclusión establecidos en el numeral 4.2 del artículo 4º de “el Reglamento”, esta Subdirección solicitó información a las siguientes entidades:

14.1 A la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas, a través del Oficio n.º 00637-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de enero de 2023, notificado el 27 de enero de 2023.

En atención a esta consulta, con el Oficio n.º 0288-2023-MINEM-DGE del 09 de febrero de 2023, presentado en la misma fecha mediante la solicitud de ingreso n.º 03180-2023, la citada entidad señaló que, el área en consulta se superpone parcialmente con las siguientes concesiones: i) concesión definitiva de distribución “Chala (Ampliación)”, otorgada mediante Resolución Suprema n.º 045-94-EM, a favor de la Sociedad Eléctrica del Sur Oeste - SEAL, ii) concesión definitiva de distribución “Zona Bella Unión - Acari - Yauca - Chala (2005)”, otorgada mediante Resolución Suprema n.º 056-2005-EM, a favor de la Sociedad Eléctrica del Sur Oeste - SEAL y iii) concesión eléctrica rural “Chala Viejo”, otorgada mediante Resolución n.º 279-2016-MEM-DGE a favor de Sociedad Eléctrica del Sur Oeste - SEAL, todas vigentes; asimismo, respecto a la existencia de alguna incompatibilidad, señaló que, se realizó la evaluación correspondiente, determinando que es compatible el desarrollo de las mencionadas actividades en simultáneo, siempre y cuando, “la administrada” respete las distancias mínimas de seguridad establecidas en el Código Nacional de Electricidad - Suministro 2011, así como los derechos eléctricos mencionados.

14.2 A la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura a través del Oficio n.º 00639-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de enero de 2023, notificado el 27 de enero de 2023.

En atención a esta consulta, mediante Oficio n.º 000086-2023-DSFL/MC del 01 de febrero del 2023, presentado el 02 de febrero de 2023 mediante la solicitud de ingreso n.º 02392-2023, dicha entidad señaló que, el polígono materia de consulta no se encuentra superpuesto con ningún bien inmueble prehispánico.

14.3 A la Autoridad Nacional del Agua, a través del Oficio n.º 00640-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de enero de 2023, notificado el 03 de febrero de 2023.

En atención a esta consulta, con el Oficio n.º 0078-2023-ANA-AAA.CHCH-ALA-CHA del 11 de mayo de 2023, presentado en la misma fecha mediante la solicitud de ingreso n.º 11743-2023,

dicha entidad remitió el Informe Técnico n.º 0029-2023-ANA-AAA.CHCH-ALA-CHA/JRGM del 05 de mayo de 2023, el mismo que concluye que, “el predio” no se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico estratégico.

- 14.4** A la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR con Oficio n.º 00641-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de enero de 2023, notificado el 27 de enero de 2023.

En atención a esta consulta, con Oficio n.º D000068-2023-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS del 01 de febrero de 2023, presentado a esta Superintendencia en la misma fecha con solicitud de ingreso n.º 02338-2023, dicha entidad informó que, no existe superposición del predio solicitado sobre las coberturas de bosques protectores, bosques de producción permanente, ecosistemas frágiles y hábitats críticos registrados en el catastro forestal, no siendo necesario emitir opinión técnica favorable.

- 14.5** A la Municipalidad Provincial de Caravelí a través del Oficio n.º 00626-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de enero de 2023, notificado el 13 de febrero de 2023.

En atención a la consulta, mediante Oficio n.º 092-2023-AL/MPC del 27 de febrero del 2023, presentado el 02 de marzo de 2023 con solicitud de ingreso n.º 05345-2023, el alcalde provincial de Caravelí trasladó el Informe Técnico n.º 013-2023-UDCAH-GIDU/MPC del 27 de febrero de 2023, a través del cual, concluyó que, “el predio” tiene la condición de Área I1 según D.S. n.º 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; asimismo, señaló que, “el predio” se superpone con la red vial no registrada con código AR-516, de acuerdo a la base gráfica de dicha entidad.

En ese sentido, mediante Oficio n.º 01811-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de marzo de 2023 notificado el 12 de mayo de 2023, reiterado con Oficios nros.º 04761-2023/SBN-DGPE-SDAPE y 04764-2023/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 14 de junio de 2023 y notificados el 20 de junio de 2023, se requirió aclaración referente a la superposición de “el predio” con área urbana y vía, en ese sentido, mediante Oficio n.º 585-2023-AL/MPC del 25 de julio de 2023, presentado a esta Superintendencia en la misma fecha a través de la solicitud de ingreso n.º 19567-2023, la referida entidad remitió, entre otros, el Informe Técnico n.º 167-2023-UDCAH-GIDU/MPC del 28 de junio de 2023, en 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; por otro lado, el 99,03% del polígono, 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.

Del ámbito de aplicación del procedimiento de otorgamiento de servidumbre

15. Que, el numeral 4.1 del artículo 4º de “el Reglamento”, modificado por el Decreto Supremo n.º 015-2019-VIVIENDA, establece que: ***“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. (...)”*** (el resaltado en negrita es nuestro);

16. Que, el artículo 3º 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”;***

17. Que, en virtud a la información remitida por la Municipalidad Provincial de Caravelí, señalada en el numeral 14.5 del considerando décimo cuarto de la presente resolución, se determinó que, “el predio” recae en zona urbana y de expansión urbana, por lo tanto, no es un terreno eriazos;

18. Que, en ese sentido, siendo que, el derecho de servidumbre de conformidad con “la Ley” y “el Reglamento”, sólo puede constituirse sobre terrenos eriazos de dominio privado o dominio público estatal y que no se encuentre comprendido en alguno de los supuestos de exclusión, conforme se indicó en el considerando décimo quinto de la presente resolución, se debe declarar improcedente y dar por concluido el trámite de constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión solicitado por “la administrada”;

De conformidad con lo dispuesto en el TUO de la Ley n.º 29151, el Reglamento de la Ley n.º 29151, el ROF de la SBN, “la Ley”, “el Reglamento”, la Resolución n.º 092-2012/SBN-SG, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1096-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de septiembre de 2023 y su anexo;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión presentada por la empresa **PROCESADORA NEAL S.A.C.**, respecto al terreno de **63 803,93 m²**, ubicado en el distrito de Chala, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2.- Dar por **CONCLUIDO** el procedimiento de constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión respecto al terreno citado en el artículo 1 de la presente resolución.

Artículo 3.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado 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.

Firmado por
CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales