

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1325-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 321-2022/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 **PETROLEOS DEL PERÚ-PETROPERÚ S.A.**, respecto del predio de 1 005,75 m² (0.1006 hectáreas) ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara en el departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida n.° 11007653 de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.° I - Sede Piura y registrado con CUS n.° 54561 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), en adelante, “el predio”, y;

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme con lo dispuesto por el artículo 13° del Texto Único Ordenado (T.U.O) 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 conformidad con el 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, 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 de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

4. Que, mediante Carta s/n, signada con expediente n.º 3248322 del 14 de enero del 2022, la empresa PETRÓLEOS DEL PERÚ - PETROPERU S.A., representada por su apoderado el señor Elder Eloy Ruiz Diaz, según poderes inscritos en la partida n.º 11014754 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (en adelante “la administrada”), solicitó a la Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas (en adelante “el Sector”), la constitución del derecho de servidumbre sobre un área de 1 005,75 m² (0.1006 hectáreas), ubicada en el distrito de Pariñas, provincia de Talara en el departamento de Piura, para ejecutar el proyecto denominado: “Proyecto de Modernización de la Refinería Talara”. Para tal efecto, presentó entre otros, los siguientes documentos: a) memoria descriptiva, b) plano perimétrico-ubicación, c) certificado de búsqueda catastral con publicidad n.º 2021-4437404, expedido por la Oficina Registral de Sullana y Talara el 21 de octubre del 2021, d) declaración jurada indicando que el área solicitada no se encuentra ocupada por comunidades nativas ni campesinas, y, e) descripción de proyecto de inversión;
5. Que, mediante Oficio n.º 0377-2022-MINEM/DGH del 01 de marzo del 2022 (S.I. 06368-2022), la Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas remitió a la SBN la solicitud de “la administrada” con sus respectivos anexos y el Informe Técnico-Legal n.º 051-2022-MINEM/DGH-DPTC-DNH del 01 de marzo del 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 “Proyecto de Modernización de la Refinería Talara”, como uno de inversión, 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 referido proyecto es de 0.1006 hectáreas (1 005,75 m²), y, iv) emitió opinión técnica favorable sobre lo indicado en los puntos precedentes;
6. Que, en virtud de lo dispuesto en el literal b) del numeral 9.3 del artículo 9º de “el Reglamento”, esta Subdirección formuló el diagnóstico técnico-legal para la entrega provisional de “el predio”, mediante el Informe Brigada n.º 00338-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de mayo del 2022, en el cual se concluyó, en síntesis, lo siguiente:
 - 6.1. El predio solicitado en servidumbre de 1 005,75 m² (0.1006 hectáreas) ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara en el departamento de Piura, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11007653 de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I - Sede Piura y registrado con CUS n.º 54561.
 - 6.2. 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.
 - 6.3. De la base gráfica con la que cuenta esta Superintendencia y de las respuestas a las entidades consultadas, se determinó que el predio solicitado en servidumbre no presentaría superposición con áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, unidades catastrales, zonas arqueológicas, zonas de amortiguamiento, ecosistemas frágiles, bosques protectores, bosques de producción permanente, redes viales, líneas de alta o media tensión.
 - 6.4. Se determinó que “el predio” 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 proceder con la entrega provisional del predio 1 005,75 m² (0.1006 hectáreas) a favor de “la administrada”.
7. Que, en mérito al diagnóstico antes señalado, mediante el Acta de Entrega Recepción n.º

00061-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de mayo del 2022, se efectuó la entrega provisional de “el predio” a favor de “la administrada”, en cumplimiento del artículo 19° de “la Ley”;

8. Que, al amparo del literal b) del numeral 9.1 del artículo 9° de “el Reglamento”, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”, esta Subdirección solicitó información a las siguientes entidades:
 - 8.1. A la Municipalidad Provincial de Talara con Oficio n.° 01731-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de marzo del 2022, siendo atendido con Oficio n.° 147-03-2023-A-MPT del 23 de marzo del 2023 (S.I. 07756-2023), informando que **“el predio” no se encuentra dentro de la zona urbana y/o expansión urbana y no se encuentra superpuesto con camino vecinal.**
 - 8.2. A la Dirección de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua con Oficio n.° 01732-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de marzo del 2022, siendo atendido con Oficio n.° 0119-2022-ANA-AAA.JZ-ALA.CH del 04 de mayo del 2022 (S.I. 12028-2022), mediante el cual adjunta el Informe Técnico n.° 0025-2022-ANA-AAA.JZ-ALA.CH/JHCN, concluyendo que en **“el predio” no se evidencia existencia de bienes de dominio público hidráulico.**
 - 8.3. A la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura con Oficio n.° 01733-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de marzo del 2022; siendo atendido con escrito s/n (S.I. 09117-2022), donde la citada entidad informó que, **el predio en consulta no se encuentra superpuesto con ningún monumento arqueológico prehispánico.**
 - 8.4. A la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR, con Oficio n.° 01736-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de marzo del 2022, siendo atendido con Oficio n.° D000156-2022-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS del 05 de abril del 2022 (S.I. 09767-2022), informando que **“el predio” no se superpone con bosques protectores, bosques de producción permanente, ecosistemas frágiles o hábitats críticos.**
 - 8.5. A la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Piura, con Oficio n.° 01737-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de marzo del 2022, siendo atendido con Oficio n.° 478-2022/GRP-490000 del 15 de junio del 2022 (S.I. 16609-2022), mediante el cual se informó que **el área en consulta recae en zona no catastrada y no se superpone con propiedad de alguna comunidad campesina inscrita o reconocida.**
9. Que, como parte de la continuación del presente procedimiento, con fecha 15 de noviembre del 2022 se llevó a cabo la inspección *in situ* de “el predio”, tal y como consta en la Ficha Técnica n.° 0309-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de noviembre del 2022, a través de la cual se concluyó lo siguiente: i) el acceso al predio es desde la carretera Talara-Negritos con hito kilométrico PI 101-02, se ingresa mediante una vía no asfaltada hasta llegar al predio, ii) el predio es de forma triangular, de superficie plana y suelo de textura arenosa, se trata de un predio de naturaleza eriaza con presencia de vegetación escasa típica de la zona, iii) el área del predio abarca una parte de una vía principal, donde el vértice 1 del Plano Perimétrico n.° 313-2022/SBN-DGPE-SDAPE se ubica en el medio de esta vía principal, también dicha área abarca una parte de una vía secundaria que se intersecta con el lado de los vértices 2 y 3, ambas vías no son asfaltadas, iv) cerca al vértice 2 se observó presencia de vegetación escasa típica de la zona y se aprecian matorrales en algunas partes del área, v) se pudo apreciar una manguera gruesa que son líneas de producción (agua, petróleo o gas) de los pozos del lote 1 (actualmente administrado por PetroPerú), que pasa entre los lados 12 y 13, siendo en este último lado del área donde esta manguera sigue su recorrido por vía subterránea cruzando la vía principal, vi) se pudo observar pequeños desmontes de basura en algunas partes del predio, así como un pequeño concreto cerca al vértice 3, vii) no se observó tuberías de oleoductos que se encuentre dentro del terreno, solo una que pasa cerca al vértice 2 pero fuera

del predio, viii) se pudo observar una línea de alta tensión que no cruzaría el área del predio, y, ix) el predio no presenta servicios básicos de agua, luz y desagüe;

10. Que, conforme a la información recopilada tal y como se explicó en los considerandos precedentes, se determinó que el predio de 1 005,75 m² (0.1006 hectáreas), es un terreno eriazado de libre disponibilidad; por lo tanto, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 20° de “la Ley” y el artículo 11° de “el Reglamento”, mediante Oficio n.° 00398-2023/SBN-OAF del 01 de agosto del 2023, 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 descrito anteriormente. Es importante precisar que, de conformidad con el artículo 20° de “la Ley” y el numeral 15.5 del artículo 15° de “el Reglamento”, la valorización de la contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega-Recepción;
11. Que, mediante Oficio n.° 1223-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 07 de noviembre del 2023 (S.I. 30576-2023), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remitió el Informe Técnico de Tasación n.° 04982-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, mediante el cual se realizó la valuación comercial del derecho de servidumbre por el plazo de treinta (30) años sobre el predio de 1 005,75 m² (0.1006 hectáreas), por el monto total de S/ 7 123,67 soles (siete mil ciento veintitrés con 67/100 soles), siendo que, mediante Informe Brigada n.° 01311-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre del 2023, esta Subdirección otorgó conformidad al indicado procedimiento de tasación;
12. Que, mediante Oficio n.° 08905-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de noviembre del 2023, notificado en la misma fecha, se solicitó a “la administrada” manifestar su aceptación al valor de la contraprestación de la servidumbre. Asimismo, en el mencionado oficio se estableció que el pago de la contraprestación se realizaría en una (1) cuota, para tal efecto, se le concedió el plazo de cinco (5) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibido el mencionado oficio, a fin que “la administrada” manifieste su aceptación, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento, en virtud lo dispuesto en el artículo 22° de “la Ley” y el artículo 13° de “el Reglamento”. Se deja constancia que, el plazo para que “la administrada” remita su aceptación vencía el 30 de noviembre del 2023;
13. Que, mediante escrito GDRF-2786-2023 del 24 de noviembre del 2023 (S.I. 32663-2023), presentada el 27 de noviembre del 2023, “la administrada” dentro del plazo otorgado, manifestó su aceptación al valor de la contraprestación de la servidumbre;
14. Que, como producto del diagnóstico técnico-legal efectuado, mediante el Informe Técnico-Legal n.° 1584-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de diciembre del 2023, se concluyó que, “el predio” constituye un terreno eriazado de propiedad estatal, de libre disponibilidad y no se encuentra comprendido en ninguno de los supuestos de exclusión a que se refiere el numeral 4.2 del artículo 4° de “el Reglamento”, y, en consecuencia, corresponde aprobar la solicitud de constitución del derecho de servidumbre sobre “el predio” formulada por “la administrada”;
15. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que la solicitud de “la administrada” cumple con los requisitos formales y sustantivos previstos en “la Ley” y “el Reglamento”; en consecuencia, corresponde que esta Subdirección apruebe la constitución del derecho de servidumbre sobre “el predio” a favor de la empresa PETRÓLEOS DEL PERÚ-PETROPERÚ S.A., para la ejecución del proyecto de inversión denominado “Proyecto de Modernización de la Refinería Talara”, por el plazo de treinta (30) años, cuya contraprestación será efectuada conforme al cronograma siguiente, en aplicación del numeral 6.1.11 del artículo 6° 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 eriazados de propiedad estatal para proyectos de inversión”*, tal como se detalla a continuación:

Área	Plazo de la servidumbre	Valor total en S/	Fecha de cancelación
1 005,75 m ²	Treinta (30) años	S/ 7 123,67	Dentro del plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución.

16. Que, de conformidad con el artículo 16° de “el Reglamento”, el valor de la contraprestación por la constitución del derecho de servidumbre, es cancelado por el titular del proyecto de inversión, de acuerdo a la forma de pago aprobada en la resolución, dentro del plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la notificación de la resolución que aprueba la servidumbre; en caso de incumplimiento, se requiere al titular del proyecto de inversión para que cumpla con efectuar el pago adeudado en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles, contados desde la respectiva notificación, aplicándose la mora correspondiente y de persistir en el incumplimiento, se deja sin efecto la presente resolución;
17. Que, de conformidad con el literal d) del artículo 39° del TUO de la Ley n.° 29151, en concordancia con el literal a) del numeral 19.2 del artículo 19° de “el Reglamento”, los ingresos obtenidos por la constitución del derecho de servidumbre, cuando el terreno es de propiedad del Estado administrado por la SBN, corresponden en un 100% a la SBN, no siendo necesario efectuar la liquidación de gastos administrativos y operativos;
18. Que, asimismo, de conformidad con el artículo 17° de “el Reglamento”, luego de que el titular del proyecto de inversión efectúa el pago de la contraprestación conforme a la forma de pago que se aprueba en la resolución, dentro del plazo de diez (10) días hábiles se procede a suscribir el contrato respectivo, el cual puede ser elevado a escritura pública a pedido del titular del proyecto, quien asume los gastos notariales y registrales, a que hubiera lugar, incluida una copia del testimonio a favor de la entidad administradora del terreno;
19. Que, acorde con lo establecido en el numeral 15.7 del artículo 15° de “el Reglamento”, el derecho de servidumbre no otorga autorizaciones, permisos y otros derechos que, para el ejercicio de sus actividades, el beneficiario de la servidumbre debe obtener ante otras entidades;

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la precitada Ley, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, la Ley n.° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la precitada Ley, aprobado por Decreto Supremo n.° 002-2016-VIVIENDA, el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA, Resoluciones nros.° 0064 y 0066-2022/SBN;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR la CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE a favor de la empresa **PETROLEOS DEL PERÚ-PETROPERÚ S.A.**, para la ejecución del proyecto de inversión denominado “Proyecto Modernización de la Refinería Talara”, por el plazo de treinta (30) años, sobre el predio de 1 005,75 m² (0.1006 hectáreas) ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara en el departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida n.° 11007653 de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.° I - Sede Piura, y registrado con CUS n.° 54561 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), cuya área, linderos y medidas perimétricas constan en el Plano Perimétrico-Ubicación n.° 0313-2022/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.° 0095-2022/SBN-DGPE-SDAPE, que sustentan la presente resolución.

Artículo 2.- El plazo de vigencia de la servidumbre aprobada por el artículo precedente se contabiliza a partir del 12 de mayo del 2022, fecha de suscripción del Acta de Entrega-Recepción n.° **00061-**

2022/SBN-DGPE-SDAPE y culminará el 12 de mayo del 2052.

Artículo 3.- La contraprestación por la constitución del derecho de servidumbre, a cargo de la empresa **PETROLEOS DEL PERÚ-PETROPERÚ S.A.**, asciende a **S/ 7 123,67 soles (siete mil ciento veintitrés con 67/100 soles)** que no incluye los impuestos que resulten aplicables y que debe ser cancelado en una (1) cuota, según el cronograma señalado en el considerando décimo quinto, dentro del plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente resolución.

Artículo 4.- Una vez que la empresa **PETROLEOS DEL PERÚ-PETROPERÚ S.A.**, efectúe el pago de la única cuota de la contraprestación por la constitución del derecho de servidumbre, se procederá a suscribir el contrato respectivo dentro del plazo de diez (10) días hábiles, actuando en representación de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal. El contrato que se celebrará contemplará como fecha de término la vigencia de la servidumbre, establecida en el artículo 2° de la presente resolución, así como las condiciones que establezca la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en el marco de la normatividad vigente, no admitiéndose negociación de sus cláusulas.

Artículo 5.- El derecho de servidumbre no otorga autorizaciones, permisos y otros derechos que, para el ejercicio de sus actividades, el beneficiario de la servidumbre debe obtener ante otras entidades, conforme a la normatividad vigente.

Artículo 6.- Remitir copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de Sullana de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para su inscripción correspondiente, y remitir, en el plazo de diez (10) días hábiles, contados desde la inscripción registral de la presente resolución, la documentación sustentatoria, a la Subdirección de Registro y Catastro, para la actualización del registro SINABIP.

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

Firmado por:
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal