



RESOLUCIÓN N° 0186-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de febrero del 2024

VISTO:

El expediente n.° 312-2020/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 **EMPRESA MINERA JOSACHE S.A.C.**, respecto del predio de **61 158,13 m² (6.1158 has)** ubicado en el distrito de Chala, provincia de Caravelí en el departamento de Arequipa (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.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley n.° 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.° 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 n.° 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 27 de enero de 2020, signado con documento n.° 2822918, la **EMPRESA MINERA JOSACHE S.A.C.** representada por su Gerente General Gregorio Cjuro Pacco, según poderes inscritos en la Partida n.° 11231735 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa (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 el predio de 6.1158 has ubicado en el distrito de Chala, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, con el fin de ejecutar el proyecto Planta de Beneficio “JOSACHE”

para lo cual adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: a) Declaración jurada indicando que el predio solicitado no se encuentra ocupado por Comunidades Nativas ni Comunidades Campesinas; b) Planos Perimétrico con coordenadas UTM Datum WGS84 - Zona 18; c) Memoria descriptiva con cuadro de coordenadas UTM Datum WGS84 - Zona 18; d) Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 15 de enero de 2020 (Publicidad n.º 119331) expedido por la Oficina Registral de Arequipa; y, e) Descripción detallada del proyecto Planta de Beneficio “JOSACHE”;

5. Que, mediante Oficio n.º 140-2020-GRA/GREM del 13 de febrero del 2020 (S.I. n.º 04367-2020), “el sector” remitió a la SBN la solicitud formulada por “la administrada” con sus respectivos anexos y el Informe Técnico n.º 012-2020-GRA/GREM/AM-JPC del 13 de febrero de 2020, 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 “JOSACHE” como uno de inversión, correspondiente a la actividad económica 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 6.1158 has, y, iv) emitió opinión técnica favorable sobre el proyecto de inversión y sobre lo indicado en los puntos precedentes;

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, la solicitud submateria se calificó en su aspecto técnico, emitiendo el Informe Preliminar n.º 00247-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero de 2020, el cual concluyó, entre otros, lo siguiente: i) el predio solicitado constituye un área de 61 158,13 m² (6.1158 has) y no se superpone con predios inscritos registrados en el SINABIP; ii) el predio recae parcialmente sobre (03) concesiones mineras: “El Brujo 2017” (código n.º 010134017) cuyo titular es Compañía Minera Caravelí SAC, “Lucy n.º 02” (código n.º 010132917) cuyo titular es Juan Diego Valencia Tapia y “Eurotek n.º 8-2004” (código n.º 010292404) cuyo titular es Aumin SAC; iii) de la consulta a las bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se determinó que el predio solicitado no se superpone con Comunidades Campesinas y/o Nativas; ni con predios incluidos en el Portafolio Inmobiliario ni destinados a Subasta Pública; verificándose adicionalmente de la consulta de la página web de Cultura y Sernanp, que el predio solicitado no se superpone con zonas arqueológicas ni tampoco con áreas naturales protegidas ni zonas de amortiguamiento;

8. Que, la documentación presentada fue calificada en su aspecto legal, advirtiéndose que la solicitud de servidumbre cumplía con adjuntar los documentos indicados en los literales a) al d) del numeral 18.1 del artículo 18 de “la Ley” y que el informe de “la autoridad sectorial” cumplía con los requisitos previstos en el numeral 8.1 del artículo 8 de “el Reglamento”;

9. 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;

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

10.1. Al Gobierno Regional de Arequipa a través del Oficio n.º 1582-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de marzo del 2020, notificado el 04 de marzo de 2020.

En atención a la consulta efectuada, mediante Oficio n.º 472-2021-GRA-OOT del 13 de abril de 2021 (S.I. n.º 09398-2021), la Oficina Regional de Planeamiento, Presupuesto y Ordenamiento Territorial informó que, “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, 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.

Asimismo, a través del Oficio n.º 182-2023-GRA-OOT del 09 de marzo de 2023 (S.I. n.º 06826-2023), la citada entidad informó que, se emitió la Resolución Gerencial General Regional n.º 230-2021-GRA/GGR del 16 de septiembre de 2021, con la cual se procedió a la inmatriculación de “el predio”, generando la Partida n.º 12025248 del Registro de Predios de Camaná. En virtud de ello, se generó el registro Cus n.º 189800 que corresponde a “el predio”.

- 10.2.** A la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura a través del Oficio n.º 1583-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de marzo del 2020, notificado el 04 de marzo de 2020.

En atención a esta consulta, mediante Oficio n.º 000590-2020-DSFL/MC del 14 de julio de 2020 (S.I. n.º 10018-2020), dicha entidad señaló que, “el predio” no se encuentra superpuesto con ningún monumento arqueológico prehispánico.

- 10.3.** A la Autoridad Nacional del Agua, a través del Oficio n.º 1584-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de marzo del 2020, notificado el 05 de marzo de 2020.

En atención a esta consulta, a través del Oficio n.º 760-2020-ANA-DCERH del 06 de junio de 2020 (S.I. n.º 08149-2020), dicha entidad remitió el Informe Técnico n.º 081-2020-ANA-DCERH-AERH del 22 de mayo de 2020, concluyendo que, dentro del área en consulta existen 02 afluentes efímeros, los cuales no constituyen bienes de dominio público hidráulico estratégicos para la administración pública del agua.

- 10.4.** A la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR con Oficio n.º 1585-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de marzo del 2020, notificado el 05 de marzo de 2020.

En atención a esta consulta, mediante Oficio n.º D000046-2020-MINAGRI-SERFOR-DGIOFFS del 23 de julio de 2020 (S.I. n.º 10858-2020), la referida 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.

- 10.5.** A la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa a través del Oficio n.º 1586-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de marzo del 2020, notificado el 05 de marzo de 2020.

En atención a esta consulta, mediante Oficio n.º 2268-2022-GRA/GRAG-SGRN del 11 de noviembre de 2022 (S.I. n.º 30647-2022), la Subgerencia de Recursos Naturales del Gobierno Regional de Arequipa remitió, entre otros, el Informe Técnico n.º 086-2022-GRA/GRAG-SGRN/AFTT-LADG del 02 de noviembre de 2022, concluyendo que, no se han formulado proyectos agrarios en el área en consulta, no recae sobre ningún ámbito de trabajo proyectado a la fecha para titulación de tierras y no se superpone sobre comunidad campesina alguna.

- 10.6.** A la Gerencia de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Obras Públicas de la Municipalidad Provincial de Caravelí a través del Oficio n.º 1587-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de marzo del 2020, notificado el 06 de marzo de 2020.

Al respecto, la referida entidad remitió el Oficio n.º 216-2021-MPC/AL del 24 de marzo de 2021 (S.I n.º 07394-2021), mediante el cual trasladó el Informe Técnico n.º 010-2021-UDCAH/MPC del 23 de marzo de 2021, concluyendo que, el área en consulta no se encuentra dentro del área urbana ni de expansión urbana y no se encuentran vías vecinales superpuestas.

11. Que, seguidamente, se efectuó el diagnóstico técnico-legal de “el predio” mediante el Informe Brigada n.º 00305-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de junio de 2020, en el cual se concluyó, en síntesis, lo siguiente:

- 11.1.** “El predio” comprende un área de 61 158,13 m² (6,1158 has) y se encuentra ubicado en el distrito de Chala, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, la cual recae en un área sin antecedente registral a la fecha del referido Informe.
- 11.2.** “El predio” recae totalmente sobre tres (03) concesiones mineras: “El Brujo 2017” (código n.º 010134017) cuyo titular es Compañía Minera Caravelí SAC, “Lucy n.º 02” (código n.º 010132917) cuyo titular es Juan Diego Valencia Tapia y “Eurotek n.º 8-2004” (código n.º 010292404) cuyo titular es Aumin SAC.
- 11.3.** 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.
- 11.4.** Finalmente, se determinó que “el predio” no se superpone con unidades catastrales, comunidades nativas, zonas arqueológicas, áreas naturales protegidas o zonas de amortiguamiento, ni con predios incluidos en el portafolio inmobiliario; en consecuencia, se recomendó efectuar la entrega provisional de “el predio” a favor de “la administrada”, mediante la suscripción del acta de entrega-recepción;

12. En mérito al diagnóstico señalado en el considerando precedente, mediante Acta de Entrega-Recepción n.º 00038-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2020, se efectuó la entrega provisional de “el predio” a favor de “la administrada”, en cumplimiento del artículo 19 de “la Ley”;

13. Que, asimismo, a través del Oficio n.º 02532-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de julio del 2020, notificado el 09 de septiembre de 2020, se comunicó a “el sector” la entrega provisional de “el predio”, en atención a lo dispuesto en el artículo 25º de “la Ley”;

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

14. 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;

15. 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 00588-2023/SBN-OAF del 30 de octubre de 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”. En ese sentido, mediante Oficio n.º 1280-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 14 de noviembre de 2023 (S.I. n.º 31358-2023), 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/ 3 224,35 (Tres mil doscientos veinticuatro con 35/100 Soles);

16. Que, el numeral 11.3 del artículo 11° 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 00624-2023/SBN-OAF del 16 de noviembre de 2023, notificado el 20 de noviembre de 2023, se comunicó a “la administrada” el costo del servicio de tasación, a fin de que realice el abono correspondiente dentro del plazo anteriormente señalado, no obstante, “la administrada” no cumplió con efectuar con el pago por el servicio de tasación dentro de dicho plazo, conforme lo señaló la Oficina de Administración y Finanzas mediante Memorándum n.º 00044-2024/SBN-OAF del 23 de enero de 2024;

17. Qué, 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 00038-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2020;

18. 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”;

Del pago por el uso del predio

19. 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 20° de “la Ley” y el numeral 15.5 del artículo 15° 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 10° del presente Reglamento”*; dicho numeral está referido a la entrega provisional y sus alcances;

20. Que, la norma antes citada es concordante con lo establecido en el artículo 7° 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;

21. Que, asimismo, el sub numeral 5.3.4 del numeral 5.3 del artículo 5° de la Directiva n.º 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.º 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;

22. 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.º 29151, en concordancia con la Primera Disposición

Complementaria Final de “el Reglamento”;

23. 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;

24. Que, en atención a lo antes indicado, mediante el Informe Brigada n.° 00096-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero del 2024, se ha determinado que “la administrada” deberá cancelar la suma de **S/ 21 987,83 (Veintiún mil novecientos ochenta y siete y 83/100 Soles)**, que corresponde al uso provisional de “el predio” desde su entrega provisional efectuada a través del Acta de Entrega-Recepción n.° 00038-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2020 (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 TUO de la Ley n.° 29151, el Reglamento de la Ley n.° 29151, el ROF de la SBN, “la Directiva”, “la Ley”, “el Reglamento”, el TUO de la Ley n.° 27444, la Resolución n.° 0011-2024/SBN-GG del 05 de febrero del 2024 y el Informe Técnico Legal n.° 0228-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero de 2024;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Dar por **CONCLUIDO** el procedimiento de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, iniciado a solicitud de **EMPRESA MINERA JOSACHE S.A.C.**, respecto del predio de **61 158,13 m² (6.1158 has)** ubicado en el distrito de Chala, provincia de Caravelí en el 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.° 00038-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2020, respecto al predio descrito en el artículo precedente que fue entregado provisionalmente a favor de la administrada **EMPRESA MINERA JOSACHE S.A.C.**

Artículo 3.- La administrada **EMPRESA MINERA JOSACHE S.A.C.** deberá pagar dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente resolución, el monto de **S/ 21 987,83 (Veintiún mil novecientos ochenta y siete y 83/100 Soles)**, por el uso provisional del predio señalado en el artículo 1 de la presente resolución, en caso de incumplimiento, se deberá comunicar a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que inicie las acciones correspondientes.

Artículo 4.- La administrada **EMPRESA MINERA JOSACHE S.A.C.** 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 deberá comunicar a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que inicie las acciones correspondientes.

Artículo 5.- Hacer de conocimiento la presente resolución a la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia a fin que gestione el cobro de la suma señalada en el artículo 3 de la presente resolución y ante el incumplimiento del pago, se deberá comunicar a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que inicie las acciones correspondientes.

Artículo 6.- Hacer de conocimiento la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia a fin que realice las acciones de su competencia.

Artículo 7.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez que quede firme la presente resolución.

Artículo 8.- 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
PAULO CESAR FERNANDEZ RUIZ
Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales