

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0321-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Pedro, 14 de marzo del 2024

VISTO:

El expediente n.° 883-2023/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** solicitado por la empresa **ENERGIA RENOVABLE LA JOYA S.A.**, respecto de tres (03) predios: **Polígono A de 3 550 616,50 m²**, **Polígono B de 2 229 560,59 m²** ubicados en el distrito de Mollendo, provincia de Islay en el departamento de Arequipa y **Camino de Acceso de 82 389,84 m²** ubicado entre los distritos de Mollendo y La Joya, provincia de Islay en el departamento de Arequipa (en adelante "los predios"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme 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 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 solicitud s/n del 09 de agosto de 2023, la empresa **ENERGÍA RENOVABLE LA JOYA S.A.** representada por su Gerente General María Mendiola Larco, según consta en la partida registral n.° 13094924 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante "la administrada"), solicitó a la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas (en adelante "la autoridad sectorial"), la constitución del derecho de servidumbre sobre tres (03) predios: Polígono A de 355.0617 hectáreas, Polígono B de 222.9561 hectáreas ubicados en el distrito de Mollendo, provincia de Islay en el departamento de Arequipa y Camino de Acceso de 8.2390 hectáreas ubicado entre los distritos de Mollendo y La Joya, provincia de Islay en el departamento de Arequipa. Para tal efecto, presentó entre

otros, los siguientes documentos: a) memoria descriptiva, b) plano perimétrico, c) declaración jurada señalando que los predios no se encuentran ocupados por comunidades campesinas o nativas, d) certificados de búsqueda catastral de los predios (Publicidad n.º 2023-4358968, 2023-4359359 y 2023-4359900), y, e) descripción del proyecto de inversión denominado “Central Solar Fotovoltaica IIIa”;

5. Que, mediante Oficio n.º 1638-2023-MINEM/DGE (S.I. n.º 22483-2023), “la autoridad sectorial” remitió a la SBN, la solicitud formulada por “la administrada” con sus respectivos anexos y el Informe n.º 658-2023-MINEM/DGE-DCE del 17 de agosto de 2023, 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 al proyecto “Central Solar Fotovoltaica IIIa” como uno de inversión, ii) estableció que el plazo requerido para la constitución del derecho servidumbre es de treinta (30) años, iii) estableció que las áreas necesarias para la constitución del derecho de servidumbre son tres (03) predios: Polígono A de 355.0617 hectáreas, Polígono B de 222.9561 hectáreas ubicados en el distrito de Mollendo, provincia de Islay en el departamento de Arequipa y Camino de Acceso de 8.2390 hectáreas ubicado entre los distritos de Mollendo y La Joya, provincia de Islay en el departamento de Arequipa, y, iv) emitió opinión técnica favorable sobre el proyecto de inversión y sobre lo indicado en los puntos precedentes;
6. Que, de acuerdo 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 terreno solicitado; para lo cual, debe verificar y evaluar la documentación presentada y de ser el caso, formular las observaciones correspondientes o consultar con las entidades a fin de determinar la situación físico-legal del terreno solicitado;
7. Que, se efectuó el diagnóstico técnico de la documentación presentada, a través del Informe Preliminar n.º 02253-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de agosto de 2023, el cual concluyó, entre otros, lo siguiente:
 - i) El predio denominado Polígono A de 3 550 616,50 m² se encuentra inscrito de la siguiente manera:
 - Recae en 3 550 616,50 m² (100%) sobre la partida n.º 04008186 del Registro de Predios de Arequipa a favor del Ejército del Perú y vinculado al CUS referencial n.º 4690.
 - Recae en 3 414 301,67 m² (96,16%) sobre la partida n.º 04001260 del Registro de Predios de Arequipa a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego y vinculado al CUS referencial n.º 88667.
 - Recae en 136 314,83 m² (3,84%) sobre la partida n.º 04001278 del Registro de Predios de Arequipa a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego y vinculado al CUS n.º 123037.
 - Recae en 75 931,24 m² (2,14%) sobre la partida n.º 04001276 del Registro de Predios de Arequipa a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego y sin registro CUS.
 - Sobre las dos primeras partidas (04008186 y 04001260) existiría duplicidad registral.
 - ii) El predio denominado Polígono B de 2 229 560,59 m² se encuentra inscrito de la siguiente manera:
 - Recae en 2 229 560,59 m² (100%) sobre la partida n.º 04008186 del Registro de Predios de Arequipa a favor del Ejército del Perú y vinculado al CUS referencial n.º 4690.
 - Recae en 2 229 560,59 m² (100%) sobre la partida n.º 04001260 del Registro de Predios de Arequipa a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego y vinculado al CUS referencial n.º 88667.
 - Sobre las mencionadas partidas existiría duplicidad registral.
 - iii) El predio denominado Camino de Acceso de 82 389,84 m² se encuentra inscrito de la siguiente manera:
 - Recae en 10 190,32 m² (12,37%) sobre la partida n.º 04008186 del Registro de Predios de Arequipa a favor del Ejército del Perú y vinculado al CUS referencial n.º 4690.
 - Recae en 32 940,98 m² (39,98%) sobre la partida n.º 04001260 del Registro de Predios de Arequipa a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego y vinculado al CUS

referencial n.º 88667.

- Recae en 23 228,98 m² (28,19%) sobre la partida n.º 04008132 a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego y vinculado al CUS referencial n.º 88672.
- Recae en 11 521,40 m² (13,98%) sobre la partida n.º 04001278 del Registro de Predios de Arequipa a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego y vinculado al CUS n.º 123037.
- Recae en 39 851,29 m² (48,37%) sobre la partida n.º 04005124 del Registro de Predios de Arequipa a favor del Estado y vinculado al CUS n.º 4862.
- Recae en 31 242,55 m² (37,92%) sobre la partida n.º 04001276 del Registro de Predios de Arequipa a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego y sin registro CUS.
- Recae en 13 250,52 m² (16,08%) sobre la partida n.º 04008131 del Registro de Predios de Arequipa a favor del Estado y sin registro CUS.
- Sobre las partidas nros.º 04008186 y 04001260 existiría duplicidad registral.
- Sobre las partidas nros.º 04008132 y 04008186 existiría duplicidad registral.

- iv) En el plano perimétrico presentado no se consigna el área, perímetro, colindantes, ángulos ni distancias. Asimismo, en la memoria descriptiva no se consignan los colindantes.
- v) El certificado de búsqueda catastral que corresponde al predio denominado Camino de Acceso es de 4.7612 hectáreas, esto es, menor al área solicitada en servidumbre y aprobada por “la autoridad sectorial” de 8.2390 hectáreas;

8. Que, mediante Oficio n.º 07199-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de setiembre de 2023, notificado el 14 de setiembre de 2023, se solicitó a “la administrada” presentar un nuevo plano perimétrico con su respectiva memoria descriptiva en los que se precisen los linderos, medidas perimétricas y área solicitada, los cuales debían estar georreferenciados a la Red Geodésica Oficial y suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y habilitado. Asimismo, presentar un certificado de búsqueda catastral que corresponda el predio denominado “Camino de Acceso” con una antigüedad no mayor de sesenta (60) días a partir de su expedición al momento de su presentación ante la autoridad sectorial. En ese sentido, en virtud del literal a) del numeral 9.1 del artículo 9º de “el Reglamento”, se le otorgó a “la administrada” un plazo de cinco (05) días hábiles, contados a partir del día siguiente de su notificación a fin que remita la documentación solicitada, bajo apercibimiento de dar por concluido el presente trámite, en estricta aplicación al numeral 9.4 del artículo 9º de “el Reglamento”. Se deja constancia que, el plazo para dar atención a lo requerido vencía el 21 de setiembre del 2023;
9. Que, dentro del plazo otorgado, a través del escrito s/n presentado el 15 de setiembre de 2023 (S.I. n.º 25189-2023), “la administrada” solicitó ampliación de plazo a fin de poder dar atención a las observaciones contenidas en el Oficio n.º 07199-2023/SBN-DGPE-SDAPE. En ese sentido, a través del Oficio n.º 07355-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de setiembre de 2023, notificado el 29 de setiembre de 2023, en virtud del numeral 9.2 del artículo 9º de “el Reglamento”, esta Subdirección le concedió a “la administrada” un plazo adicional de cinco (05) días hábiles, computados a partir del día hábil siguiente de notificado, a fin que subsane las observaciones contenidas en el mencionado oficio, bajo apercibimiento de dar por concluido el presente trámite. Se deja constancia que, el plazo adicional para que cumpla con lo solicitado vencía el 06 de octubre de 2023;
10. Que, dentro del plazo adicional otorgado, a través del escrito s/n presentado el 26 de setiembre de 2023 (S.I. n.º 26332-2023), “la administrada” señaló haber subsanado las observaciones contenidas en el Oficio n.º 07199-2023/SBN-DGPE-SDAPE, presentando entre otros, la memoria descriptiva, el plano perimétrico y el certificado de búsqueda catastral solicitados, los cuales fueron evaluados por el área técnica de esta Subdirección, dándose por subsanadas las observaciones, según consta en el correo electrónico del 03 de octubre de 2023;
11. Que, 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 7 y 8 del “Reglamento”, por tal razón era admisible en su aspecto formal;

12. Que, al amparo del literal b) del numeral 9.1 del artículo 9 de “el Reglamento”, a fin de determinar la libre disponibilidad de “los predios”, esta Subdirección solicitó información a las siguientes entidades: i) a la Oficina de Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa con el Oficio n.º 09303-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de diciembre de 2023, ii) al Instituto Vial Provincial de la Municipalidad Provincial de Islay a través del Oficio n.º 09304-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de diciembre de 2023, iii) a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura a través del Oficio n.º 09311-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de diciembre de 2023, iv) a la Oficina General de Administración del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego a través del Oficio n.º 09316-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de diciembre del 2023, v) al Instituto Vial Provincial de Arequipa con el Oficio n.º 09317-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de diciembre del 2023, vi) a la Gerencia de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Obras Públicas de la Municipalidad Provincial de Islay con el Oficio n.º 09318-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de diciembre del 2023, vii) a la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR a través del Oficio n.º 09320-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de diciembre de 2023, viii) a la Subgerencia de Recursos Naturales del Gobierno Regional de Arequipa a través del Oficio n.º 09322-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de diciembre de 2023, ix) a la Dirección de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua a través del Oficio n.º 09324-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de diciembre de 2023, x) a la Gerencia de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Obras Públicas de la Municipalidad Provincia de Islay a través del Oficio n.º 09338-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2023, xi) a la Comandancia del Ejército del Perú a través del Oficio n.º 09339-2023/SBN-DPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2023, xii) al Instituto Municipal de Planeamiento de Arequipa con el Oficio n.º 09340-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre del 2023;
13. Que, en atención los requerimientos de información antes citados, la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR remitió el Oficio n.º D000872-2023-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS del 15 de diciembre del 2023 (S.I. n.º 34892-2023), concluyendo que, no existe superposición del predio en consulta con las coberturas de bosques protectores, bosques de producción permanente, ecosistemas frágiles y hábitats críticos. Asimismo, el Instituto Municipal de Planeamiento de Arequipa a través del Oficio n.º 1938-2023-MPA/IMPLA del 21 de diciembre del 2023 (S.I. n.º 35825-2023) remitió el Informe n.º 047-2023-IMPLA/GAT-RRCV-CAS del 21 de diciembre del 2023, concluyendo que, las áreas en consulta se encuentran fuera del área urbana y de expansión urbana. Por otro lado, el Instituto Vial de la Municipalidad Provincial de Arequipa con el Oficio n.º 290-2023-IVP/AQP del 27 de diciembre del 2023 (S.I. 36023-2023) adjuntó el Informe n.º 813-2023-IVP/AQP-SGO-JDMZ del 21 de diciembre del 2023, informando que, los predios no se superponen con caminos vecinales;
14. Que, la Oficina Generadora de Recursos del Ejército a través del Oficio n.º 22/M-13.b.1 del 16 de enero del 2024 (S.I. n.º 01104-2024), informó que, actualmente en el ámbito de los predios se encuentran evaluando la propuesta inmobiliaria denominada “Central Solar Fotovoltaica IIIa” presentada también por “la administrada” en el marco de la Ley n.º 29006, Ley que autoriza la disposición de inmuebles del sector Defensa, lo cual había sido informado con anterioridad a esta Superintendencia con el Oficio n.º 843/M-13.b.1 (S.I. n.º 22929-2023);
15. Que, revisada la S.I. n.º 22929-2023 que contiene el Oficio n.º 843/M-13.b.1 del 23 de agosto del 2023, en adición a lo descrito en el considerando anterior, la Oficina Generadora de Recursos del Ejército solicitó a esta Superintendencia se desestime cualquier solicitud y/o procedimiento de “la administrada” sobre el predio inscrito en la partida n.º 04008186, toda vez que dicho predio es de propiedad del Ejército del Perú y existe un procedimiento en trámite iniciado a solicitud de “la administrada” que viene siendo evaluado ante dicha oficina;
16. Que, de la revisión del legajo documental de esta Superintendencia, se identificó la S.I. n.º 19580-2014

la cual contiene el Oficio n.º 1739 T-10.b.2/DIPAIN del 20 de agosto del 2014, a través de la cual la División de Patrimonio Institucional del Ejército del Perú informó que el predio inscrito en la partida n.º 04008186 está en posesión de la mencionada entidad, el cual se encuentra reservado para el uso del Ministerio de Defensa, formulando oposición a cualquier gestión o trámite sobre el cambio de administración de dicho predio por estar destinado a los fines de la seguridad y defensa nacional;

De la condición jurídica del terreno y su no inclusión dentro de un régimen especial

17. Que, el numeral 9.5 del artículo 9º de “el Reglamento”, establece que con la documentación proporcionada por el titular del proyecto de inversión y con la información adicional que recibe de las entidades, la SBN debe determinar si el terreno solicitado se encuentra disponible para los fines de servidumbre, debiendo tener en cuenta, para tal efecto, la condición jurídica del terreno y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del terreno;
18. Que, en virtud a lo explicado en el séptimo considerando de la presente Resolución, “los predios” se encuentran parcialmente sobre el ámbito de la partida n.º 04008186 de titularidad del Ejército del Perú, quien ha requerido a esta Superintendencia se desestime cualquier solicitud y/o procedimiento sobre el predio inscrito en la mencionada partida al estar destinado para seguridad y defensa nacional;
19. Que, en tal contexto, siendo que “los predios” estarían parcialmente comprendidos dentro de un régimen legal especial que afectarían su libre disponibilidad, según lo informado por el Ejército del Perú, mediante Oficio n.º 00867-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de febrero del 2024, notificado en la misma fecha, se solicitó a “la administrada” redimensionar “los predios” excluyendo las áreas superpuestas con la partida n.º 04008186 de titularidad del Ejército del Perú, para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, contados desde el día hábil siguiente de notificado, en virtud a lo establecido en el numeral 4 del artículo 143º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, bajo apercibimiento de declarar improcedente el presente procedimiento. Se deja constancia que, el plazo para dar atención a lo requerido vencía el 27 de febrero del 2024;
20. Que, dentro del plazo otorgado, a través del escrito s/n presentado el 26 de febrero del 2024 (S.I. n.º 05121-2024) “la administrada” indicó que no procede redimensionar “los predios” por cuanto los mismos son de libre disponibilidad y no se encuentran destinados para uso militar, sin embargo, dicha afirmación se contradice con lo informado por el Ejército del Perú, según lo explicado en los considerandos décimo quinto y décimo sexto de la presente Resolución. En ese sentido, siendo que “la administrada” no cumplió con redimensionar “los predios”, corresponde aplicar el apercibimiento contenido en el Oficio n.º 00867-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de febrero del 2024, esto es, declarar improcedente el presente procedimiento;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley n.º 29151”, el “ROF de la SBN, “la Ley”, “el Reglamento”, las Resoluciones nros. 092-2012/SBN-GG y 005-2022/SBN-GG y los Informes Técnico Legal nros. 0372, 0373, 0374, 0375, 0376 y 0377-2024/SBN-DGPE-SDAPE sus respectivos anexos;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** iniciado a solicitud de la empresa **ENERGIA RENOVABLE LA JOYA S.A.**, respecto de tres (03) predios: **Polígono A de 3 550 616,50 m²**, **Polígono B de 2 229 560,59 m²** ubicados en el distrito de Mollendo, provincia de Islay en el departamento de Arequipa y **Camino de Acceso de 82 389,84 m²** ubicado entre los distritos de Mollendo y La Joya, provincia de Islay en el departamento de Arequipa, por las razones expuestas en la presente resolución.

Artículo 2.- Dar por **CONCLUIDO** el procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** solicitado por la empresa **ENERGIA RENOVABLE S.A.**, respecto de los predios descritos en

el artículo 1 de la presente resolución.

Artículo 3.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez quede 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
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal