

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0414-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 1 de abril del 2024

**VISTO:**

El Expediente n.° 1231-2021/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 **CAL & CEMENTO SUR S.A.**, respecto del área de **36 509,80 m<sup>2</sup>**, ubicado en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto en el departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida n.° 11050927 de la Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral n.° XIII - Sede Tacna, registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP) con el CUS n.° 165188 (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 la Resolución n.° 0066-2022/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 n.° 015-2019-VIVIENDA y n.° 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 del 15 de setiembre de 2021, signado con documento n.° 00057140-2021-E, la empresa CAL & CEMENTO SUR S.A., representada por su apoderado Rolando Francisco Málaga Luna, según poder inscrito en la partida n.° 11001773 del Registro de Personas Jurídicas de la

Oficina Registral de Juliaca (en adelante “la administrada”), solicito a la Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio del Ministerio de la Producción (en adelante “la autoridad sectorial”), la constitución del derecho de servidumbre sobre un predio de 36 509,80 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto en el departamento de Moquegua, para ejecutar el proyecto de inversión denominado: “Almacén Calacaja para Almacenamiento y Despacho de Cal”. Para tal efecto, presento, entre otros, los siguientes documentos: i) solicitud de servidumbre, ii) memoria descriptiva, iii) plano perimétrico, iv) descripción del proyecto, v) certificado de búsqueda catastral (publicidad n.º 2021-4101821) expedido el 06 de setiembre de 2021 por la Oficina Registral de Moquegua, y, vi) declaración jurada indicando que el predio solicitado no se encuentra ocupado por comunidades campesinas ni nativas;

5. Que, mediante Oficio n.º 00000613-2021-PRODUCE/DGPAR del 24 de setiembre del 2021 (S.I. n.º 25538-2021), “la autoridad sectorial” remitió a la SBN la solicitud formulada por “la administrada” con sus respectivos anexos y el Informe n.º 00000058-2021-PRODUCE/DP-nmori del 24 de setiembre de 2021, 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 “Almacén Calacaja para Almacenamiento y Despacho de Cal” como uno de inversión, ii) estableció que el plazo requerido para la constitución del derecho de servidumbre es de veinte (20) años, iii) estableció que el área necesaria para la constitución del derecho de servidumbre es de 36 509,80 m<sup>2</sup>, y, iv) emitió opinión técnica favorable sobre el proyecto de inversión y sobre lo indicado en los puntos precedentes;

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, en virtud a lo dispuesto en el literal b) del numeral 9.3 del artículo 9º de “el Reglamento”, esta Subdirección formuló el diagnóstico para la entrega provisional de “el predio” en base a la información con la que se contaba a la fecha, mediante el Informe de Brigada n.º 00975-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre del 2021, en el cual se concluyó, en síntesis, lo siguiente:

7.1 “El predio” se encuentra sobre un ámbito sin antecedentes registrales ni registro CUS, por lo que, de conformidad con el artículo 36º del TUO de la Ley n.º 29151, se presume es de propiedad del Estado.

Al respecto, mediante Resolución n.º 0264-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de marzo de 2023, “el predio” se incorporó al patrimonio del Estado. Asimismo, dicha resolución fue remitida al Registro de Predios de Moquegua, lográndose su inscripción registral a favor del Estado representado por la SBN en la partida n.º 11050927 y vinculado al CUS n.º 165188.

7.2 De la verificación y evaluación de la documentación remitida por “la autoridad sectorial” 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.

7.3 De la base gráfica con la que cuenta esta Superintendencia, se ha determinado que el predio solicitado en servidumbre no presentaría superposición con unidades catastrales, comunidades campesinas y/o nativas, zonas arqueológicas, áreas naturales protegidas o zonas de amortiguamiento ni con predios incluidos en el portafolio inmobiliario.

7.4 Finalmente, 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 la suscripción del acta de entrega provisional a favor de “la administrada”.

8. Que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19º de “la Ley” y el artículo 10º de “el Reglamento”, mediante Acta de Entrega-Recepción n.º 0192-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre del 2021, se realizó la entrega provisional de “el predio” a favor de “la administrada”;

9. 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:

- 9.1 A la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre con el Oficio n.° 08778-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de octubre del 2020, notificado el 22 de noviembre de 2021, siendo atendido a través del Oficio n.° D000780-2021-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS del 08 de noviembre del 2021 (S.I. n.° 28940-2021), informando que, **el predio materia de solicitud de servidumbre no se superpone con bosques protectores, bosques de producción permanente, ecosistemas frágiles y hábitats críticos.**
- 9.2 A la Autoridad Nacional del Agua con el Oficio n.° 08779-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de octubre del 2021, notificado el 03 de noviembre del 2021, siendo atendido a través del Oficio n.° 0524-2021-ANA-AAA.CO del 10 de noviembre de 2021 (S.I. n.° 29512-2021), adjuntando el Informe Técnico n.° 0173-2021-ANA-AAA.CO/MATL del 05 de noviembre del 2021, concluyendo que, **en el área en consulta no se superpone con bienes de dominio público hidráulico estratégicos.**
- 9.3 A la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura con el Oficio n.° 08781-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de octubre del 2021, notificado en la misma fecha, siendo atendido a través del Oficio n.° 000906-2021-DSFL/MC del 10 de noviembre del 2021 (S.I. n.° 29110-2021), informando que, **no se ha registrado ningún monumento arqueológico prehispánico dentro del área materia de consulta.**
- 9.4 A la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto con el Oficio 08797-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de noviembre del 2021, notificado el 05 de noviembre de 2021, siendo atendido a través del Oficio 076-2022-GDUAAT/GM/MPMN del 05 de abril del 2022 (S.I. n.° 10614-2022), que contiene la Carta n.° 002-2022-CACR-IS/IVPMN-MPMN del 21 de enero del 2022, concluyendo que **no existe vía vecinal que atraviese “el predio”**. Asimismo, remitió el Informe n.° 2095-2021-SPCUAT/GDUAAT/GM/MPMN del 09 de diciembre del 2021, concluyendo que **“el predio” se encuentra fuera del ámbito aprobado y normado en el instrumento de gestión del PDU.**
- 9.5 A la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Moquegua con el Oficio n.° 08798-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de noviembre del 2021, notificado el 05 de noviembre del 2021, siendo atendido con el Oficio n.° 120-2022-GRM/DRA.MOQ. del 28 de enero de 2022 (S.I. n.° 04410-2022), adjuntando el Informe n.° 0010-2022-GRM/DRA/AC-OSFLPA del 24 de enero del 2022, concluyendo que, **“el predio” no afecta ningún proyecto agrario, no se superpone con ningún proyecto de titulación de tierras ni comunidades campesinas.**

#### De la inspección técnica de “el predio”

10. Que, el 03 de noviembre del 2022, se realizó la inspección técnica in situ de “el predio”, generándose la Ficha Técnica n.° 0281-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de noviembre de 2022, la cual concluyó lo siguiente: *i) el acceso al predio se realiza desde Moquegua rumbo por la Carretera a Toquepala de la red vial departamental MO-107, hasta llegar a las coordenadas x: 306088.0100 y 8096327.4800, ii) el predio no cuenta con acceso directo a la carretera, se accede por la entrada de la empresa CONCRETOS SUPERMIX S.A., avanzando unos 220 metros desde la entrada, iii) el predio presenta un cerco perimétrico de placas de cemento y una puerta metálica en su entrada, los cuales fueron realizados por “la administrada”, iv) se encontró al personal de seguridad de “la administrada”, señor Saul Flores Paredes, quien permitió el acceso al predio, v) el predio es de naturaleza eriaza, de forma irregular, con una topografía semiplana y pendiente un poco inclinada. Además, presenta un suelo con presencia de conglomerados y areniscas tufáceas, vi) por el lado Oeste del predio se observó una pendiente donde en la parte superior se encuentra la carretera Moquegua-Toquepala y por el lado Este se encuentra la quebrada Calacaja, vii) durante la inspección se observó que la mayor parte del predio se encuentra desocupado, solo se encontró dos casetas, una caseta por el medio del predio abandonada y la otra en la entrada, esta última usada por el personal de seguridad. Además, se encontró partes de estructuras metálicas, y, viii) dentro del predio también*

se encontró un montículo de gravas por el fondo del terreno;

## De la valorización de la contraprestación por el derecho de servidumbre sobre “el predio”

11. 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;

12. 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.° 00466-2023/SBN-OAF del 06 de setiembre 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”, por un plazo de veinte (20) años conforme a lo solicitado por “la administrada”;

13. Que, mediante Oficio n.° 1491-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 20 de diciembre de 2023 (S.I. n.° 35565-2023), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remitió el Informe Técnico de Tasación n.° 06377-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES del 19 de diciembre del 2022, mediante el cual se realizó la valuación comercial del derecho de servidumbre sobre “el predio” por el plazo de veinte (20) años, determinando que el valor comercial asciende a **S/ 242 265,52 (doscientos cuarenta y dos mil doscientos sesenta y cinco con 52/100 soles)**; siendo que mediante Informe Brigada n.° 00083-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de febrero del 2024, esta Subdirección otorgó conformidad al indicado procedimiento de tasación;

14. Que, mediante el Oficio n.° 01203-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero del 2024, notificado en la misma fecha, se requirió a “la administrada” manifieste su aceptación respecto al valor comercial de la servidumbre de “el predio”; asimismo, en el citado oficio se estableció que el pago de la contraprestación se realizaría en única cuota conforme a lo establecido en el numeral 6.1.11 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 Eriazos de Propiedad Estatal para Proyectos de Inversión*” (en adelante “la Directiva”); para tal efecto, se le otorgó un plazo de cinco (05) días hábiles contados desde el día siguiente de recibida la comunicación, a fin de continuar con el presente procedimiento, bajo apercibimiento de declararse el abandono del mismo, en caso no se produzca su aceptación dentro del plazo otorgado conforme al artículo 13° de “el Reglamento”; por lo que, “la administrada” tenía plazo para dar respuesta hasta el 04 de marzo del 2024;

15. Que, mediante escrito s/n presentado el 27 de febrero del 2024 (S.I. n.° 05253-2024) “la administrada”, dentro del plazo otorgado, manifestó su aceptación al valor de la contraprestación de la servidumbre;

16. Que, como producto del diagnóstico técnico-legal efectuado, mediante el Informe Técnico-Legal n.° 0473-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de abril del 2024, se concluyó que “el predio” constituye terreno eriazo 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 que, en consecuencia, corresponde aprobar la solicitud de constitución del derecho de servidumbre sobre “el predio” formulada por “la administrada”;

17. 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 **CAL & CEMENTO SUR S.A.**, para la ejecución del proyecto de inversión denominado: “Almacén Calacaja para Almacenamiento y Despacho de Cal”, por el plazo de veinte (20) años, cuya contraprestación será efectuada conforme al cronograma siguiente, en aplicación del numeral 6.1.11 del artículo 6° de “la Directiva”, tal como se detalla a continuación:

Área	Valor total	Años de servidumbre	Cuotas	Fecha de cancelación
36 509,80 m <sup>2</sup>	S/ 242 265,52	20 años	Única cuota	Dentro del plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución.

**18.** 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; siendo que 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;

**19.** Que, de acuerdo al 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;

**20.** Que, asimismo, de conformidad con el artículo 17° de “el Reglamento”, luego 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;

**21.** Que, de acuerdo a 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, conforme a la normatividad vigente;

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, 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 y su modificatorias y el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA, Resolución n.° 0064-2022/SBN y la Resolución n.° 0066-2022/SBN y las Resoluciones nros. 092-2012/SBN-SG del 29 de noviembre del 2012 y 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022;

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1.- APROBAR la CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE** a favor de la empresa **CAL & CEMENTO SUR S.A.**, para la ejecución del proyecto de inversión denominado “Almacén Calacaja para Almacenamiento y Despacho de Cal”, por el plazo de **veinte (20) años**, respecto del predio de **36 509,80 m<sup>2</sup>**, ubicado en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida n.° 11050927 de la Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral n.° XIII - Sede Tacna, registrado en el SINABIP con CUS n.° 165188, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas constan en el Plano Perimétrico - Ubicación n.° 1998-2023/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n.° 0757-2023/BN-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 **20 de diciembre del 2021**, fecha de suscripción del **Acta de Entrega-Recepción n.° 0192-2021/SBN-DGPE-SDAPE** y culminará el **20 de diciembre del 2041**.

**Artículo 3.-** La contraprestación por la constitución del derecho de servidumbre a cargo de la empresa **CAL & CEMENTO SUR S.A.**, asciende a la suma de **S/ 242 265,52 (doscientos cuarenta y dos mil doscientos sesenta y cinco con 52/100 soles)**, que no incluye los impuestos que resulten aplicables y que debe ser cancelada en única cuota de acuerdo al décimo séptimo considerando de la presente resolución.

**Artículo 4.-** Una vez que la empresa **CAL & CEMENTO SUR 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 de la vigencia de la servidumbre la fecha 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 a la Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral n.º XIII - Sede Tacna 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 de la presente resolución, la documentación sustentatoria a la Subdirección de Registro y Catastro para la actualización del Registro SINABIP que administra esta Superintendencia.

**Artículo 7.-** Disponer la publicación de la presente resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)), 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