

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0501-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente n.° 1694-2019/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 por la empresa **MINERA OPCIÓN S.A.C.**, respecto del predio de **171 965,50 m²**, conformado por dos (02) áreas de 166 496,10 m² y 5 469,40 m², ubicadas en el distrito de Chaparra, provincia de Caravelí en el departamento de Arequipa (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, según lo dispuesto en los artículos 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 el 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, "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 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, signado con documento n.° 1258275 expediente n.° 846186, la empresa **MINERA OPCIÓN S.A.C.**, representada por su Gerente General Martín Garay Guardia, según poder inscrito en la partida n.° 11173684 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa

(en adelante “la administrada”), solicito a la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Arequipa (en adelante “la autoridad sectorial”), la constitución del derecho de servidumbre sobre un predio de 17.1965 ha, ubicado en el distrito de Chaparra, provincia de Caravelí en el departamento de Arequipa, para ejecutar el proyecto minero denominado: “Planta de Beneficio Angostura”. Para tal efecto, presento, entre otros, los siguientes documentos: i) certificado de búsqueda catastral (publicidad n.º 8061565) expedido el 09 de diciembre de 2019 por la Oficina Registral de Arequipa, ii) plano perimétrico, iii) memoria descriptiva, iv) declaración jurada indicando que el predio solicitado no se encuentra ocupado por comunidades campesinas o nativas, y, v) descripción del proyecto;

5. Que, mediante Oficio n.º 1292-2019-GRA/GREM del 19 de diciembre de 2019 (S.I. n.º 41060-2019), “la autoridad sectorial” remitió a la SBN la solicitud formulada por “la administrada” con sus respectivos anexos y el Informe Técnico n.º 130-2019-GRA/GREM/AM-JPC del 19 de diciembre de 2019, 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 Angostura” como uno de inversión, correspondiente a la actividad económica de minería, ii) estableció que el plazo requerido para la constitución del derecho de servidumbre era de treinta (30) años, iii) estableció que el área necesaria para la constitución del derecho de servidumbre es de 17.1965 ha, 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 información concerniente a la situación físico-legal del área solicitada;

7. 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”;

8. Que, asimismo, la solicitud fue calificada en su aspecto técnico a través del Informe Preliminar n.º 01478-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre del 2019, concluyendo, entre otros, lo siguiente: i) el área generada de acuerdo a los documentos técnicos presentados es de 171 965,50 m², sobre la cual continuó la evaluación, ii) el predio solicitado en servidumbre se superpone parcialmente en 5 469,40 m² con la partida n.º 12011688 de la Oficina Registral de Camaná y vinculada al CUS n.º 92139. Asimismo, el área restante de 166 496,10 m² no cuenta con inscripción registral, iii) de acuerdo a las imágenes del aplicativo Google Earth de fecha 11 de diciembre del 2018, el predio solicitado se encuentra en una zona eriaza en donde existen edificaciones e infraestructura, iv) el predio solicitado en servidumbre no se superpone con áreas restringidas, áreas naturales protegidas, zonas de amortiguamiento, zonas arqueológicas, unidades catastrales, redes viales ni líneas de transmisión;

9. Que, habiéndose calificado la solicitud en su aspecto formal, se concluyó que, la misma cumplía con los requisitos técnicos y legales establecidos en los artículos 7º y 8º de “el Reglamento”, por lo tanto, era admisible en su aspecto formal;

10. 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: i) al Gobierno Regional de Arequipa con el Oficio n.º 253-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de enero de 2020, notificado el 20 de enero de 2020, ii) a la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura con el Oficio n.º 254-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de enero de 2020, notificado el 17 de enero de 2020, iii) a la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR con el Oficio n.º 255-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de enero de 2020, notificado el 17 de enero de 2020, iv) a la Autoridad Nacional del Agua con el Oficio n.º 256-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de enero de 2020, notificado el 20 de enero de 2020, v) a la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa con el Oficio n.º 257-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de enero de 2020,

notificado el 17 de enero de 2020, y, vi) la Gerencia de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Obras Públicas de la Municipalidad Provincial de Caravelí con el Oficio n.º 258-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de enero de 2020, notificado el 20 de enero de 2020. Se deja constancia que, a todas las entidades consultadas se les otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para que remitan la información solicitada;

11. Que, ninguna de las entidades consultadas cumplió con remitir la información solicitada dentro del plazo otorgado, por lo que, en virtud a lo dispuesto en el literal b) del numeral 9.3 del artículo 9º de “el Reglamento”, esta Superintendencia formuló el diagnóstico para la entrega provisional de “el predio” a través del Informe Brigada n.º 0133-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de febrero del 2020, por medio del cual, se concluyó lo siguiente: i) el predio solicitado se encuentra ubicado en el distrito de Chaparra, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa, se superpone parcialmente al CUS n.º 92139 en un área de 5 469,40 m² y, el área restante de 166 496,10 m² se encuentra sin inscripción registral, por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 36º del TUO de la Ley n.º 29151, sería de propiedad del Estado, ii) el predio no se encontraría comprendido en ninguno de los supuestos de exclusión establecidos en el numeral 4.2 del artículo 4º de “el Reglamento”, iii) el predio tendría la condición de eriazó, y, iv) corresponde proceder a entregar en forma provisional el predio;

12. Que, en mérito al diagnóstico antes señalado y en cumplimiento del artículo 19º de “la Ley”, se efectuó la entrega provisional de “el predio” a favor de “la administrada” mediante la suscripción del Acta de Entrega - Recepción n.º 0017-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de febrero de 2020;

13. Que, en virtud a los requerimientos de información citados en el décimo considerando de la presente Resolución, la Administración Local del Agua Chaparra-Acarí a través del Oficio n.º 013-2020-ANA.HCH-ALA.CHA del 13 de febrero del 2020 (S.I n.º 04702-2020), remitió el Informe Técnico n.º 014-2020-ANA.HCH-ALA.CHA-AT/JRGM del 12 de febrero del 2020, concluyendo que, en el predio en consulta no existen bienes de dominio público hidráulico. Asimismo, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura a través del Oficio n.º 000204-2020-DSFL/MC del 18 de febrero del 2020 (S.I n.º 04801-2020), informó que no existen monumentos arqueológicos prehispánicos en el ámbito consultado. Del mismo modo, la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR a través del Oficio n.º 172-2020-MINAGRI-SERFOR-DGIOFFS del 24 de febrero del 2020 (S.I. n.º 05666-2020), informó que el predio solicitado en servidumbre no se superpone con ecosistemas frágiles, hábitats críticos, bosques protectores ni bosques de producción permanente;

14. Que, la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa a través del Oficio n.º 488-2020-GRA/GRAG-SGRN/G del 27 de febrero del 2020 (S.I. n.º 06316-2020), remitió el Informe n.º 051-2019-OF del 29 de enero del 2020, concluyendo que “el predio” recae en área no catastrada y no recae en comunidades campesinas. Asimismo, la Municipalidad Provincial de Caravelí mediante el Oficio n.º 700-2022-AL-MPC del 28 de diciembre del 2022 (S.I. n.º 35091-2022), remitió el Informe Técnico n.º 062-2022-UDCAH/MPC del 27 de diciembre del 2022, concluyendo que “el predio” no se encuentra dentro del área urbana ni de expansión urbana, asimismo, no se encuentran vías vecinales superpuestas en el área de estudio. Por su parte, la Oficina de Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa a través del Oficio n.º 1013-2023-GRA-OOT del 31 de agosto del 2023 (S.I. n.º 24693-2023), remitió el Informe n.º 109-2023/OOT-OSP del 25 de agosto del 2023, informando que “el predio” se superpone con propiedad del Estado Peruano en las partidas nros.º 12011688 y 12024849 del Registro de Predios de Camaná, vinculados a los CUS nros.º 92139 y 141805, respectivamente. Asimismo, informó que “el predio” no se superpone con pedido alguno que se venga tramitando ante dicha Oficina y no se tiene conocimiento sobre la existencia de impedimento legal o judicial que limite el otorgamiento de la servidumbre solicitada;

15. Que, en ese orden de ideas, esta Subdirección procedió a evaluar la información remitida por el Gobierno Regional de Arequipa, concluyendo que el predio se encuentra conformado por dos (02) áreas de: 5 469,40 m² y 166 496,10 m², las cuales se encuentran inscritas en las partidas nros. 12011688 y 12024849 del Registro de Predios de Camaná, respectivamente. En ese sentido, a efectos de actualizar la información técnica de “el predio”, toda vez que, el mismo recae totalmente en ámbito inscrito, se procedió a modificar el Acta de Entrega-Recepción n.º 0017-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de febrero del 2020, a través de la suscripción del Acta de Entrega-Recepción n.º 00178-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de diciembre del 2023;

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

16. 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.° 00134-2024/SBN-OAF del 29 de febrero del 2024, la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la respectiva valuación comercial del derecho de servidumbre sobre “el predio”;

17. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 11.3 del artículo 11° de “el Reglamento”, el servicio de tasación es asumido por el titular del proyecto de inversión, cuyo monto debe ser entregado al área de Tesorería de la SBN o debe ser 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;

18. Que, mediante el Oficio n.° 0356-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 19 de marzo del 2024 (S.I. n.° 07296-2024), la Dirección de Construcción del MVCS informó que el costo del servicio de tasación de “el predio” ascendía a la suma de S/ 7 435,30 (siete mil cuatrocientos treinta y cinco con 30/100 soles); por lo que, a través del Oficio n.° 00185-2024/SBN-OAF del 20 de marzo del 2024, la Oficina de Administración y Finanzas de la SBN requirió a “la administrada” cancelar dicha suma en el plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación; en caso contrario y de acuerdo al numeral 11.3 del artículo 11° de “el Reglamento”, se daría por concluido el procedimiento de servidumbre;

19. Que, mediante el Memorándum n.° 01694-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2024, esta Subdirección solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas de la SBN informar si “la administrada” cumplió con realizar el abono por concepto de servicio de tasación dentro del plazo establecido, a efectos de determinar la continuidad o no del presente procedimiento;

20. Que, en atención al citado requerimiento, a través del Memorándum n.° 00241-2024/SBN-OAF del 26 de abril de 2024, la Oficina de Administración y Finanzas de la SBN informó que el Oficio n.° 00185-2024/SBN-OAF fue notificado el 27 de marzo del 2024; sin embargo, no se ha recibido abono alguno proveniente de “la administrada” por el concepto de servicio de tasación comercial. Se deja constancia que, “la administrada” tenía plazo para cumplir con el abono hasta el 12 de abril del 2024;

21. Que, como es de verse en autos, “la administrada” no cumplió con efectuar el pago del servicio de tasación dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación del Oficio n.° 00185-2024/SBN-OAF, conforme a lo precisado en el considerando precedente; por lo tanto, haciéndose efectivo el apercibimiento consignado en dicho oficio y en estricta aplicación del numeral 11.3 del artículo 11° de “el Reglamento”, corresponde que esta Subdirección de por concluido el presente procedimiento, dejando sin efecto el Acta de Entrega-Recepción n.° 0017-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de febrero del 2020, modificada con el Acta de Entrega-Recepción n.° 00178-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de diciembre del 2023;

22. Que, en tal sentido, “la administrada” deberá devolver a la SBN “el predio” entregado provisionalmente 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 el Acta de Entrega - Recepción 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

23. Que, el procedimiento de servidumbre seguido al amparo de la Ley n.° 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”*; siendo que este numeral está referido a la entrega provisional y sus alcances;

24. Que, la norma citada es concordante con lo establecido en el artículo 7° del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, 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;

25. Que, el numeral 65.7 del artículo 65° del Reglamento de la Ley n.° 29151, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, establece que 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;

26. Que, asimismo, 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”, aprobada por la Resolución n.° 0001-2022/SBN (en adelante “la Directiva”), en su numeral 5 sub numeral 5.3.4 literal c) dispone que si el procedimiento para la constitución del derecho 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 el uso provisional del predio, computada a partir de la entrega provisional del mismo; siendo que el citado numeral asimismo dispone que la devolución del predio y el pago de la contraprestación deben efectuarse dentro del plazo de 10 días hábiles de haber quedado firme la resolución;

27. Que, en atención a las normas antes detalladas, a través del Informe Brigada n.° 00343-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de mayo de 2024, se ha determinado que “la administrada” deberá cancelar la suma de S/ 101 871,64 (Ciento un mil ochocientos setenta y uno con 64/100 Soles), como contraprestación por el uso provisional de “el predio” desde su entrega provisional efectuada mediante el Acta de Entrega-Recepción n.° 0017-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de febrero del 2020, 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 SBN”, Reglamento de la Ley n.° 29151, “el ROF de la SBN”, “la Ley”, “el Reglamento”, Resolución n.° 0035-2024/SBN-GG del 10 de abril de 2024 y los Informes Técnicos Legales nros. 0576-2024/SBN-DGPE-SDAPE y 0577-2024/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 24 de mayo de 2024;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Dar por CONCLUIDO el procedimiento de constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión presentado por la empresa **MINERA OPCIÓN S.A.C.**, respecto del predio de **171 965,50 m²**, conformado por dos (02) áreas de 166 496,10 m² y 5 469,40 m², ubicadas en el distrito de Chaparra, 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.° 0017-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de febrero de 2020, modificada mediante Acta de Entrega-Recepción n.° 00178-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de diciembre de 2023.

Artículo 3.- La empresa **MINERA OPCIÓN S.A.C.**, deberá devolver a la SBN el predio entregado provisionalmente mediante la suscripción de un Acta de Entrega - Recepción dentro de un plazo no mayor de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente resolución; en caso de incumplimiento, se comunicará a la Procuraduría Pública de la SBN para que efectúe las acciones de su competencia.

Artículo 4.- La empresa **MINERA OPCIÓN S.A.C.**, deberá pagar a la SBN el monto de S/ 101 871,64 (Ciento un mil ochocientos setenta y uno con 64/100 Soles) como contraprestación por el uso provisional del predio señalado en el artículo 1 de la presente resolución dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente resolución; en caso de incumplimiento, se comunicará a la Procuraduría Pública de la SBN para que efectúe las acciones de su competencia.

Artículo 5.- Hacer de conocimiento la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia a fin que realice las acciones de supervisión conforme a sus competencias.

Artículo 6.- Comunicar la presente resolución a la Unidad de Finanzas de la SBN a fin de que gestione el cobro de la suma señalada en el artículo 4 de la presente resolución.

Artículo 7.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez 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.sbn.gob.pe), 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