

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0520-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 3 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente n.° 358-2024/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 **INVERSIONES FACTRA SOCIEDAD ANONIMA**, respecto del predio de **159 782,44 m² (15.978 2 has)**, ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”), y;

CONSIDERANDO:

1. Que, de conformidad 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 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 de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

Respecto de los antecedentes de la solicitud de servidumbre

4. Que, mediante escrito s/n del 19 de febrero del 2024, firmado con expediente n.º 3687494, la empresa **INVERSIONES FACTRA SOCIEDAD ANONIMA**, representada por su Gerente General el señor José Nazario Gómez Bautista (en adelante “la administrada”), solicitó a la Dirección General de Minería del Ministerio de Energía y Minas (en adelante “el Sector”), la constitución de derecho de servidumbre del predio de **159 782,44 m² (15.978 2 has)**, ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, para ejecutar el proyecto denominado: “Proyecto De Explotación Minera No Metálica Virgen Del Rosario”. Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: a) solicitud de servidumbre, b) declaración jurada indicando que el área solicitada no se encuentra ocupada por comunidades nativas o campesinas, c) certificado de búsqueda catastral (publicidad n.º 6179583), expedido el 01 de diciembre del 2023 por la Oficina Registral de Lima, d) memoria descriptiva, y, e) plano perimétrico;

5. Que, mediante Oficio n.º 0869-2024/MINEM-DGM del 18 de abril del 2024 (S.I. n.º 10580-2024), “el Sector” remitió a la SBN la solicitud de “la administrada” con sus respectivos anexos y el Informe n.º 0017-2024-MINEM-DGM-DGES/SV del 16 de abril del 2024, 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 Explotación Minera No Metálica Virgen Del Rosario”, como uno de inversión, **ii)** estableció que el plazo requerido para la ejecución del proyecto y la constitución del derecho de servidumbre es de **veinte (20) años**, **iii)** estableció que el área necesaria para la ejecución del referido proyecto es de **15.978 2 has**, ubicada en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, y, **iv)** emitió opinión técnica favorable sobre lo indicado en los puntos precedentes;

Evaluación de la solicitud y diagnóstico técnico-legal del predio

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 solicitud submateria se calificó en su aspecto técnico a través del Informe Preliminar n.º 00881-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de abril de 2024, el cual señaló, entre otros, lo siguiente: i) de la digitación e ingreso de coordenadas, según cuadro de datos técnicos en Datum PSAD56, descritos en los documentos técnicos presentados, se obtuvo un área de 159 782,44 m² sobre la cual se realizó el análisis, toda vez que, concuerda con el área aprobada por “el Sector” y que dentro del ámbito en evaluación existen predios inscritos en el mencionado datum, ii) un área de 25 310,10 m² (equivalente al 15,84 % del área solicitada en servidumbre), se encuentra inscrita en la partida n.º 42647683 a favor del Estado y anotada con CUS n.º 26225; asimismo, un área de 36 223,03 m² (equivalente a 22,67 % del área solicitada en servidumbre), se encuentra inscrita en la partida n.º 12248328 a favor del Estado y anotada con CUS n.º 41136; y, el área restante de 98 249,31 m² (equivalente al 61,49 % del área solicitada en servidumbre), se encuentra en un ámbito sin antecedentes registrales, por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 36º del TUO de la Ley n.º 29151, se presume que es de propiedad del Estado, iii) revisado el portal web del SERFOR, “el predio” recae totalmente sobre el ecosistema frágil denominado: “Loma de Carabayllo”, y, iv) revisado el portal web del Instituto Peruano de Derecho Urbanístico de la Municipalidad Metropolitana de Lima, “el predio” recae totalmente sobre la zonificación: “PTP - Protección y Tratamiento Paisajista”, de acuerdo a la Ordenanza n.º 1105-MML y la Ordenanza n.º 1849-MML, donde se aprueba la anexión al área urbana, asignación de zonificación y reajuste de la zonificación de los usos de suelo del distrito de Carabayllo;

8. Que, asimismo, 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 8º de “el Reglamento”;

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

De la opinión técnica favorable señalado en el numeral 4.1 del artículo 4° de “el Reglamento”

10. Que, sobre el particular es pertinente señalar que, mediante el Decreto Supremo n.° 031-2019-VIVIENDA, se incorporó un párrafo al numeral 4.1 del artículo 4 de “el Reglamento” el cual señala literalmente que: *“En caso de los terrenos eriazos que recaen sobre ecosistemas frágiles, hábitats críticos, bosques protectores, bosques de producción permanente, declarados como tales e incorporados en el Catastro Forestal, puede otorgarse el derecho de servidumbre siempre que se cuente con la opinión técnica previa favorable del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre - SERFOR;*

11. Que, en ese contexto, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”, y, considerando que de la evaluación preliminar, el mismo recae en su totalidad sobre el ecosistema frágil denominado: “Loma de Carabayllo”, según lo explicado en el séptimo considerando de la presente resolución, a través del Oficio n.° 03122-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de mayo del 2024, notificado el 03 de mayo del 2024, se solicitó a la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR, emitir la opinión técnica favorable a fin de continuar con el trámite de otorgamiento del derecho de servidumbre;

12. Que, en atención al requerimiento descrito en el párrafo precedente, la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR otorgó respuesta mediante Oficio n.° D000424-2024-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS del 15 de mayo del 2024 (S.I. n.° 13225-2024), donde trasladó el Informe Técnico n.° D000162-2024-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS-DCZO del 15 de mayo del 2024, concluyendo que el área en consulta se encuentra en 100% dentro del ecosistema frágil denominado: “Loma Costera Carabayllo” y, que la realización de actividades mineras, ocasionarían la pérdida de cobertura vegetal y pondrían en riesgo a las poblaciones de especies silvestres de la flora y fauna amenazadas y endémicas;

13. Que, en ese contexto, y de acuerdo a la información remitida por la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR, descrita en el décimo segundo considerando de la presente resolución, “el predio” se superpone en 100% dentro del ecosistema frágil denominado: “Loma Costera Carabayllo”, sin embargo, la referida entidad no otorgó **opinión técnica favorable** a la solicitud de servidumbre, por lo tanto, no es viable continuar con el presente procedimiento, puesto que, no se cumplió con lo estipulado en el numeral 4.1 del artículo 4° de “el Reglamento”. En consecuencia, siendo que “el predio” no es de libre disponibilidad, por lo tanto, no corresponde entregar el predio, debiéndose declarar **improcedente** y dar por concluido el presente trámite de otorgamiento de derecho de servidumbre;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.° 29151”, “ROF de la SBN, “la Ley”, “el Reglamento”, la Resolución n.° 0035-2024/SBN-GG del 10 de abril del 2024 y el Informe Técnico Legal n.° 0599, 0600 y 0601-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de junio del 2024;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** seguido por la empresa **INVERSIONES FACTRA SOCIEDAD ANONIMA**, respecto del predio de **159 782,44 m² (15.978 2 has)**, ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución.

Artículo 2.- Dar por **CONCLUIDO** el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos inversión, respecto del predio citado en el artículo primero de la presente resolución.

Artículo 3.- Hacer de conocimiento la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia a fin que realice las acciones de conforme a sus competencias.

Artículo 4.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente resolución.

Artículo 5.- 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 César Fernández Ruiz
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal