

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0702-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de agosto del 2024

VISTO:

El expediente n.º 746-2017/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, seguido por la empresa **ROCA ZETA E.I.R.L.** respecto de dos (02) predios denominados "Cuerpo A" de 562 887,70 m² y "Cuerpo B2" 17 688,50 m², ubicados en el distrito de La Joya, provincia y 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 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.º 011-2022-VIVIENDA, 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.º 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, modificado por el Decreto Legislativo n.º 1559 (en adelante "la Ley"), y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 002-2016-VIVIENDA, modificado por los Decretos Supremos nros. 015 y n.º 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, la empresa **ROCA ZETA E.I.R.L.**, representada por su Titular-Gerente, el señor Carlos Ernesto Torres Alarcón, según poderes inscritos en la Partida n.º 11338578 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa (en adelante "la administrada"), solicitó 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 área de 222.4532 hectáreas, ubicada en el distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, para ejecutar su proyecto en dichas áreas. Para tal efecto, presentó entre otros, los siguientes documentos: i) plano perimétrico, ii) memoria descriptiva, iii) descripción del proyecto, iv) declaración jurada indicando que el terreno requerido no se encuentra ocupado por comunidades campesinas o nativas, y, v) certificado de búsqueda catastral (publicidad n.º 2038562), expedido el 08 de mayo del 2017 por la Oficina Registral de Arequipa;

5. Que, mediante Oficio n.º 661-2017-GRA/GREM del 09 de junio del 2017 (S.I. 18849-2017), la “autoridad sectorial” remitió a la SBN la solicitud formulada por “la administrada” con sus respectivos anexos y el Informe n.º 064-2017-GRA-GREM/AM-JPC del 09 de junio del 2017 y, 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 de “la administrada” como uno de inversión, 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 era de 222.4532 hectáreas, ubicada en el distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, 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 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, bajo ese contexto, se efectuó el diagnóstico técnico de la solicitud presentada, emitiéndose los Planos Perimétricos nros. 1740 y 1742-2017/SBN-DGPE-SDAPE y las Memorias Descriptivas nros. 0891 y 0893-2017/SBN-DGPE-SDAPE (en el datum PSAD56 y WGS84, respectivamente), a través de los cuales, se determinó que el predio solicitado en servidumbre tenía una extensión de 2 224 531,97 m² (222,4532 hectáreas), área sobre la cual continuó la evaluación del procedimiento submatéria;

8. Que, por otro lado, 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, 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, a fin de determinar si el predio de 2 224 531,97 m² (222,4532 hectáreas) se encontraba dentro de algunos de los supuestos de exclusión establecidos por el numeral 4.2 del artículo 4º de “el Reglamento”, se solicitó información a las siguientes entidades: i) al Gobierno Regional de Arequipa con Oficio n.º 3704-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de junio del 2017, ii) a la Dirección General de Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura con Oficio n.º 3705-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de junio del 2017, iii) a la Dirección General de Asuntos Ambientales y Agrarios del Ministerio de Agricultura, con Oficio n.º 3706-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de junio del 2017, iv) a la Administración Local del Agua Chili con Oficio n.º 3708-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de junio del 2017, v) a la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa con Oficio n.º 3709-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de junio del 2017, vi) a la Dirección Desconcentrada de Cultura de Arequipa con Oficio n.º 3710-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de junio del 2017, y, vii) a la Municipalidad Provincial de Arequipa con Oficio n.º 3711-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de junio del 2017. Se deja constancia que, a todas las entidades se les otorgó el plazo de siete (07) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente para que remitan la información solicitada;

11. Que, en atención a los requerimientos de información antes señalados, mediante Oficio n.º 00412-2017/DDC ARE/MC del 05 de julio del 2017 (S.I. 22362-2017), la Dirección Desconcentrada de Cultura de Arequipa, informó que el área en consulta se superpone con el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (CIRA) n.º 141-2016, el mismo que certifica que no existen vestigios arqueológicos en superficie. Asimismo, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, remitió la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos n.º 000365-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 04 de julio del 2017 (S.I. 22645-2017), concluyendo que el predio en consulta no se superpone con monumento arqueológico prehispánico. Por otro lado, con Oficio n.º 677-2017-GRA/OOT del 07 de julio del 2017 (S.I. 22898-2017), la Oficina de Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa, informó que el área en consulta se superpone con los siguientes petitorios: SIAP 2012-11139, SIAP 2012-19763, SIAP 2012-66204, SIAP 2015-19995, SIAP 2015-35756 y SIGEDO 60676;

12. Que, en aplicación del literal b) del numeral 9.3 del artículo 9º de “el Reglamento”, se efectuó el diagnóstico técnico-legal para la entrega provisional del área de 2 224 531,97 m², mediante el Informe de Brigada n.º 430-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio del 2017, mediante el cual se concluyó, entre otros, lo siguiente: i) el predio solicitado en servidumbre de 2 224 531,97 m², se encuentra inscrito a favor del Estado en 309 027,35 m² en la partida n.º 11367878, y, el área restante de 1 915 504,62 m² no cuenta con inscripción registral, por lo que, de conformidad con el artículo 23º de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, sería de propiedad del Estado, ii) el predio solicitado en servidumbre se encuentra parcialmente sobre las concesiones mineras no metálicas denominadas “Elena de Troya III” con código n.º 050005705 y “Bombón CTA V” con código n.º 050007106, ambas de titularidad de “la administrada”; asimismo, se encuentra parcialmente sobre las concesiones mineras denominadas “La Rafaela” y “Cantera La Joya 2” ambas de titularidad de terceros, iii) por el predio solicitado en servidumbre cruza una quebrada s/n, iv) de las bases graficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, se verificó que el predio solicitado en servidumbre no se superpone con comunidades campesinas y/o nativas, zonas arqueológicas, área restringidas, áreas naturales protegidas ni zonas de amortiguamiento, v) de la imagen satelital del Google Earth, correspondiente al año 2016, el área solicitada en servidumbre se encuentra sobre zona de pendiente plana y con características eriazas, colindando con la carretera Panamericana Sur; y, vi) se determinó que no existe solicitud de ingreso y/o expediente administrativo alguno referido a tramites de disposición y reserva respecto del área solicitada; en consecuencia, se recomendó efectuar la entrega provisional del predio solicitado en servidumbre a favor de “la administrada”, mediante la suscripción del acta de entrega-recepción;

13. Que, en mérito al diagnóstico señalado en el considerando precedente, mediante Acta de Entrega-Recepción n.º 00093-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio del 2017, se efectuó la entrega provisional del predio de 2 224 531,97 m² a favor de “la administrada”, en cumplimiento del artículo 19º de “la Ley”.

14. Que, mediante Oficios nros. 0476 y 0512-2017-MPA/IMPLA del 07 y 14 de julio del 2017 (S.I. 29691 y 29693-2017), el Instituto Municipal de Planeamiento de la Municipalidad Provincial de Arequipa, informó que el área requerida en servidumbre se encuentra fuera de los alcances del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025, no cuenta con zonificación y no se encuentra superpuesto con ninguna vía. Asimismo, la Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura con Oficio n.º 000510-2017/DGPI/VMI/MC del 31 de agosto del 2017 (S.I. 29956-2017), informó que el área en cuestión no se superpone con alguna comunidad perteneciente a pueblos indígenas de la Amazonia y de los Andes. Por otro lado, la Administración Local de Agua - Chili con Oficio n.º 1955-2017-ANA-AAA-CO/ALA-CH del 13 de setiembre del 2017 (S.I. 31345-2017), trasladó el Informe n.º 067-2017-ANA-AAA-CO/ALA QUILCA-CHILI/FSOJ del 12 de setiembre del 2017, concluyendo que el predio solicitado en servidumbre se superpone a bienes de dominio público hidráulico;

15. Que, en atención a la información remitida por la Administración Local del Agua - Chili, con Oficio n.º 7346-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de setiembre del 2017, notificado el 03 de octubre del 2017, se solicitó a “la administrada” replantear el predio solicitado en servidumbre, excluyendo las áreas superpuestas con bienes de dominio público hidráulico, otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles;

16. Que, la Dirección General de Asuntos Ambientales Agrarios del Ministerio de Agricultura y

Riego, mediante Oficio n.º 812-2017-MINAGRI-DVDIAR/DGAAA del 27 de septiembre del 2017 (S.I. 33519-2017), trasladó el Informe Técnico n.º 183-2017-MINAGRI-DVDIAR-DGAAA-DERN del 26 de setiembre del 2017, concluyendo que el predio solicitado en servidumbre recae sobre tierras de protección en una proporción del 100%;

17. Que mediante escrito s/n del 12 de octubre del 2017 (S.I. 35937-2017), “la administrada” cumplió con presentar la documentación técnica pertinente a efectos de replantear al predio solicitado en servidumbre, el cual quedó dividido en tres (03) áreas denominadas **“Cuerpo A” de 97.2375 hectáreas**, **“Cuerpo B” de 62.2493 hectáreas** y **“Cuerpo C” de 32.7053 hectáreas**;

18. Que, con Oficio n.º 2069-2017-GRA-GRAG-SGRN-AFTT del 24 de octubre del 2017 (S.I. 38075-2017), la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Agricultura, informó que el área en consulta recae parcialmente sobre la U.C. 095023, en su mayor parte sobre zona no catastrada y sobre petitorios de otorgamiento de tierras eriazas para fines agrícolas. Asimismo, mediante Oficio n.º 1245-2017-GRA/OOT del 30 de octubre del 2017 (S.I. 38591-2017), la Oficina de Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa, informó que el predio en consulta recae sobre un trámite administrativo de venta directa bajo el expediente n.º 40564-2013, seguido por la Asociación Taller Granja Virgen de Copacabana II San José, recomendado efectuar el replanteo del predio solicitado en servidumbre;

19. Que, mediante Oficio n.º 8358-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de noviembre del 2017, se solicitó a la Administración Local del Agua - Chili informar si los replanteados por “la administrada” continúan superpuestos con bienes de dominio público hidráulico. En ese sentido, mediante Oficio n.º 02618-2017-ANA-AAA.CO/ALA-CH del 05 de diciembre del 2017 (S.I. 42631-2017), la Administración Local del Agua - Chili, trasladó el Informe n.º 088-2017-ANA-AAA.CO-ALA.CH/FSOJ del 02 de noviembre del 2017, concluyendo que los predios redimensionados se superponen al cauce de la quebrada “La Gloria”;

20. Que, con Oficio n.º 8829-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de diciembre del 2017, notificado el 12 de diciembre del 2017, se solicitó a “la administrada” realice el replanteo del predio solicitado en servidumbre, excluyendo las áreas superpuestas con bienes de dominio público hidráulico, otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles. En ese sentido, mediante escrito s/n del 11 de enero del 2018 (S.I. 00981-2018), “la administrada” señaló que en atención al Oficio n.º 7346-2017/SBN-DGPE-SDAPE y a través de la S.I. 35937-2017, cumplió con presentar la documentación técnica pertinente para redimensionar el predio. No obstante, a través del Oficio n.º 315-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de enero del 2018, notificado el 25 de enero del 2018, se le comunicó a “la administrada” que en virtud a la información remitida por la Administración Local del Agua - Chili, señalada en el considerando precedente y en atención a la información remitida por la Gerencia Regional de Agricultura y la Oficina Regional de Planeamiento, Presupuesto y Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa, descrita en el considerando decimo octavo de la presente resolución, se procedió a replantear el predio solicitado en servidumbre, a cinco (05) predios denominados: **“Cuerpo A” de 777 537,17 m²**, **“Cuerpo B1” de 242 738,93 m²**, **“Cuerpo B2” de 132 941,92 m²**, **“Cuerpo C1” de 7 403,54 m²**, y **“Cuerpo C2” de 2 431,37 m²**, siendo que mediante escrito s/n del 06 de febrero del 2018 (S.I. 04048-2018), “la administrada” otorgó conformidad a dicho redimensionamiento;

21. Que, con el fin de descartar que los predios replanteados continúen afectando bienes de dominio público hidráulico, predios rurales y el procedimiento de venta directa, se solicitó información complementaria a las siguientes entidades: i) a la Administración Local del Agua - Chili con Oficio n.º 1093-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de febrero del 2018, ii) a la Oficina de Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa con Oficio n.º 1134-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de febrero del 2018, y, iii) a la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa mediante Oficio n.º 1135-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de febrero del 2018;

22. Que, en virtud al requerimiento de información antes descrito, mediante Oficio n.º 445-2018-ANA-AAA.CO/ALA-CH del 09 de marzo del 2018 (S.I. 08392-2018), la Administración Local del Agua - Chili, trasladó el Informe n.º 019-2018-ANA-AAA.CO/ALA-CH/FSOJ del 07 de marzo del 2018, concluyendo que el “Cuerpo A” y “Cuerpo B2” se superponen al cauce de la quebrada “La Gloria”. En ese sentido, con Oficio n.º 2335-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de marzo del 2018, notificado el 27 de marzo del 2018, se solicitó a “la administrada”, recortar los mencionados polígonos con el fin de no afectar dicha quebrada;

23. Que, con Oficio n.º 439-2018-GRA/OOT del 03 de abril del 2018 (S.I. 11848-2018), la Oficina de Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa, informó que el predio denominado “Cuerpo C2” no sería de libre disponibilidad, por cuanto, se ha iniciado un proceso de saneamiento físico legal para su posterior adjudicación en subasta pública;

24. Que, en atención a lo señalado en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución, mediante escrito s/n del 10 de abril del 2018 (S.I. 13432-2018), “la administrada” presentó documentación técnica pertinente a fin de excluir los bienes de dominio público superpuestos con los predios denominados “Cuerpo A” y “Cuerpo B2”;

25. Que, con Oficio n.º 894-2018-GRA-GRAG-SGRN-AFTT del 04 de mayo del 2018 (S.I. 17219-2018), la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa, informó que las áreas en consulta recaen en zona no catastrada, no superponiéndose con la U.C. 09523; no obstante, si recaen sobre expedientes relacionados a solicitudes de otorgamiento de tierras eriazas para fines agrícolas;

26. Que, en atención a la información remitida por la Administración Local del Agua - Chili, la Oficina de Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa y la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa, se procedió a excluir las áreas recaídas sobre bienes de dominio público hidráulico, procedimiento de subasta pública y las áreas superpuestas con solicitudes de tierras para fines agrícolas, en tal sentido, el predio solicitado en servidumbre quedo replanteado a dos (02) áreas denominadas: **“Cuerpo A” de 562 887,70 m² y “Cuerpo B2” 17 688,50 m²**, situación que fue comunicada a “la administrada” con el Oficio n.º 4188-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de mayo del 2018, notificado el 22 de mayo del 2018; siendo que con escrito s/n del 06 de junio del 2018 (S.I. 21229-2018), “la administrada” emitió conformidad a dicho recorte;

27. Que, en virtud al replanteo del predio solicitado en servidumbre a efectos de descartar las superposiciones antes descritas, se solicitó información a las siguientes entidades: i) a la Gerencia Regional de Agricultura con Oficio n.º 5482-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de junio del 2018, y, ii) a la Administración Local del Agua - Chili con Oficio n.º 5484-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de junio del 2018;

28. Que, con Oficio n.º 01386-2018-ANA-AAA.CO/ALA-CH del 06 de julio del 2018 (S.I. 25665-2018), la Administración Local del Agua - Chili informó que el área denominada “Cuerpo B2”, se superpone con la quebrada “la Gloria”. Por otro lado, con Oficio n.º 1139-2018-GRA/OOT del 25 de julio del 2018 (S.I. 27911-2018), la Oficina de Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa, informó que las áreas en consulta son de libre disponibilidad. Así también, mediante Oficio n.º 712-2019-GRA/GRAG-SGRN-AFTT del 20 de marzo del 2019 (S.I. 09670-2019), la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa, informó que el área denominada “Cuerpo A”, se superpone parcialmente con los expedientes administrativos nros. 2012093900, 2012093922, 2012093927, 2012098935, 6304-03; y, el área denominada “Cuerpo B2” se superpone con el expediente 2012088968;

29. Que, mediante el Decreto Supremo n.º 015-2019-VIVIENDA, publicado el 24 de abril de 2019 en el Diario Oficial El Peruano, se modificó “el Reglamento”, por medio del cual, se estableció en el literal d) del numeral 4.2 del artículo 4º como supuesto de exclusión de aplicación de “la Ley”, la existencia de “tierras de capacidad de uso mayor forestal y para protección”, supuesto de exclusión en el cual recaían los predios solicitado en servidumbre, tal como se explicó en el trigésimo primer considerando de la presente Resolución;

30. Que, a través del Memorándum n.º 3226-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de agosto del 2019, se dispuso que, para una mejor atención de las solicitudes de constitución del derecho de servidumbre en trámite, que no implique denegar o admitirlas indebidamente, se mantendría el estado actual en el que se encontraban los expedientes en trámite a partir de la vigencia del Decreto Supremo n.º 015-2019-VIVIENDA, en la medida que no se encontraba absuelta la consulta formulada al Director Ejecutivo del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre a través del Oficio n.º 02239-2019/SBN, sobre el alcance de la expresión “tierras de capacidad de uso mayor forestal y para protección”, puesto que, el cambio normativo mencionado repercutía en la procedencia de los procedimientos de servidumbre en trámite, tal como en el presente caso;

31. Que, mediante Decreto Supremo n.º 031-2019-VIVIENDA, publicado el 21 de diciembre de 2019 en el Diario Oficial El Peruano, se modificó “el Reglamento”, en donde se derogó el literal d) del numeral 4.2 del artículo 4º referente al supuesto de exclusión por la existencia de tierras de capacidad de uso mayor forestal y para protección. Asimismo, a través del referido Decreto Supremo, se incorporó un párrafo al numeral 4.1 del artículo 4º de “el Reglamento”, el cual literalmente señala 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. Esta opinión no resulta exigible en caso se cuente con opinión técnica previa favorable del SERFOR sobre el instrumento de gestión ambiental, de conformidad con el marco legal aplicable, en caso corresponda. De no contar con opinión favorable del SERFOR, la servidumbre se tramita conforme a las disposiciones sobre la materia”*;

32. Que, en virtud a lo antes explicado, con Oficio n.º 070-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de enero del 2020, se solicitó información a la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR. En ese sentido, con Oficio n.º D000177-2022-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS del 11 de abril del 2022 (S.I. 10333-2022), la citada entidad informó que las áreas requeridas en servidumbre no recaen sobre ecosistemas frágiles, hábitats críticos, bosques protectores o bosques de producción permanente;

33. Que, mediante Informe Preliminar n.º 00832-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de marzo del 2022, se actualizó el diagnóstico técnico de los predios denominados “Cuerpo A” y “Cuerpo B2”, advirtiéndose, entre otros, lo siguiente: i) el “Cuerpo A” recae sobre ámbito sin inscripción registral, ii) el “Cuerpo B2”, recae parcialmente en 16 632,66 m² sobre el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11484142 de la Oficina Registral Arequipa, y, el área remanente de 1 055,84 m² recae sobre área no inscrita, iii) “los predios” recaen sobre el CUS referencial n.º 108678, y, iv) de la consulta del portal web del ANA, “los predios” no recaen sobre fajas marginales de ríos y/o quebradas;

34. Que, en virtud al diagnóstico antes señalado, mediante Oficio n.º 02134-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de abril del 2022, se solicitó a la Autoridad Nacional del Agua aclarar si “los predios” recaen sobre bienes de dominio público hidráulico. En ese sentido, mediante Oficio n.º 0246-2022-ANA-AAA.CO del 18 de abril del 2022 (S.I. 11237-2022), la Autoridad Administrativa del Agua - Caplina Ocoña, trasladó el Informe Técnico n.º 0058-2022-ANA-AAA-CO/DRRG del 13 de abril del 2022, concluyendo que los predios denominados “Cuerpo A” y “Cuerpo B2” no se superponen a bienes de dominio público hidráulico;

35. Que, en virtud al redimensionamiento del predio solicitado inicialmente de 2 224 531,97 m², a dos (02) predios denominados “Cuerpo A” de 562 887,70 m² y “Cuerpo B2” 17 688,50 m², se procedió a emitir el Acta Entrega-Recepción n.º 00091-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de julio del 2024, la cual modificaría el Acta de Entrega-Recepción n.º 00093-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio del 2017. En ese sentido, mediante Oficio n.º 05571-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de julio del 2024, notificado el 16 de julio del 2024, se remitió dicha acta a “la administrada” para su suscripción, para lo cual, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de notificado, bajo apercibimiento de dar por concluido el presente procedimiento. Se precisa que, el plazo máximo para atender dicho requerimiento venció el 02 de agosto del 2024; no obstante, a la fecha no se tiene respuesta sobre lo requerido, encontrándose así, el plazo vencido;

36. Que, en virtud a lo antes explicado, se advierte que “la administrada” no cumplió con suscribir el Acta Entrega-Recepción n.º 00091-2024/SBN-DGPE-SDAPE, conforme a lo solicitado en el Oficio n.º 05571-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de julio del 2024, por lo que, debe aplicarse el apercibimiento contenido en dicho documento, esto es, dar por concluido el procedimiento de constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal, debiendo dejarse sin efecto el Acta de Entrega-Recepción n.º 00093-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio del 2017 y su modificatoria;

37. Que, en ese sentido, se debe formalizar la devolución de los predios entregados en forma provisional, mediante la suscripción de un Acta de Entrega-Recepción (devolución) 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 “los predios”;

Del pago por la entrega provisional de “los predios”

38. 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 20º de “la Ley” y el numeral 15.5 del artículo 15º 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 10º del presente Reglamento”*; dicho numeral está referido a la entrega provisional y sus alcances;

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

40. Que, asimismo, el sub numeral 5.3.4 del numeral 5.3 del artículo 5º 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 otra circunstancia imputable al titular del proyecto de inversión, 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”*. Se deja constancia que, el presente caso se enmarca dentro de la causal de “otra circunstancia imputable al titular del proyecto de inversión”, toda vez que, “la administrada”, no cumplió con suscribir el Acta Entrega-Recepción n.º 00091-2024/SBN-DGPE-SDAPE en el plazo otorgado mediante el Oficio n.º 05571-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de julio del 2024;

41. 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 65º del Reglamento de la Ley n.º 29151, en concordancia con la Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”;

42. Que, el numeral 65.7 del artículo 65º del Reglamento de la Ley n.º 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;

43. Que, en atención a lo antes indicado, mediante el Informe Brigada n.º 00599-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de agosto del 2024, se ha determinado que “la administrada” deberá cancelar la suma de S/ 769 779,40 (setecientos sesenta y nueve mil setecientos setenta y nueve con 40/100 Soles), que corresponde al uso provisional de las áreas denominadas “Cuerpo A” de 562 887,70 m² y “Cuerpo B2” 17 688,50 m², desde su entrega provisional efectuada a través del Acta de Entrega-Recepción n.º 00093-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio del 2017 (fecha de inicio) hasta la 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.º 29151", "ROF de la SBN", "la Ley", "el Reglamento", "la Directiva", las Resoluciones nros. 092-2012 y 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0806-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de agosto del 2024;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Dar por **CONCLUIDO** el procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, seguido por la empresa **ROCA ZETA E.I.R.L.**, de dos (02) predios denominados "Cuerpo A" de 562 887,70 m² y "Cuerpo B2" 17 688,50 m², ubicados en el distrito de La Joya, provincia y 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.º 00093-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio del 2017 y Acta Entrega-Recepción n.º 00091-2024/SBN-DGPE-SDAPE.

Artículo 3.- La empresa **ROCA ZETA E.I.R.L.**, deberá pagar dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente resolución, el monto de S/ 769 779,40 (setecientos sesenta y nueve mil setecientos setenta y nueve con 40/100 Soles), por el uso de los predios señalados en el artículo 1º 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 4.- La empresa **ROCA ZETA E.I.R.L.**, deberá formalizar la devolución de los predios entregados 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 solicitar a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia el inicio de las acciones judiciales tendentes a la recuperación de los mismos.

Artículo 5.- Hacer de conocimiento la presente Resolución a la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia a fin de que gestione el cobro de la suma señalada en el artículo 3º de la presente Resolución.

Artículo 6.- Hacer de conocimiento la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia a efectos 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
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales