

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES



SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

RESOLUCIÓN N° 0768-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 11 de septiembre del 2024

VISTO:

El expediente n.° 674-2023/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 **QUESTDOR S.A.C.**, respecto del predio de **11 764,43 m² (1.1764 hectáreas)** ubicado en el distrito de Chaparra, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa (en adelante “el predio”), y;

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme con lo dispuesto por el artículo 13° del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de 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 conformidad con 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 aprobó 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 es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico - legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, 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, modificado por el Decreto Legislativo n.° 1559 (en adelante “la Ley”), y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo n.° 002-2016-VIVIENDA, modificado por los Decretos Supremos nros. 015 y 031-2019-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), se regula el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

4. Que, mediante escrito s/n del 25 de mayo del 2023, signado con expediente n.° 3505686, la empresa QUESTDOR S.A.C., representada por su gerente general el señor Carlos Rubén Aguilar Padilla y su apoderado el señor Oscar Rafael Benavides Rodríguez La Rosa,

según poderes inscritos en la partida n.º 12618921 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (en adelante “la administrada”), solicitó a la Dirección General de Minería del Ministerio de Energía y Minas (en adelante “autoridad sectorial”), la constitución del derecho de servidumbre sobre un área de 11 764,4318 m² (1.1764 hectáreas), ubicado en el distrito de Chaparra, provincia de Caravelí y Departamento de Arequipa, para ejecutar el proyecto denominado “Cangallo”. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: a) declaración jurada indicando que el predio solicitado no se encuentra ocupado por comunidades campesinas o nativas, b) memoria descriptiva, c) plano perimétrico, d) descripción del proyecto y e) certificado de búsqueda catastral (publicidad n.º 1483555), expedido el 10 de marzo de 2023 por la Oficina Registral de Arequipa;

5. Que, mediante Oficio n.º 1358-2023/MINEM-DGM del 06 de julio de 2023 (S.I. 17439-2023), la “autoridad sectorial” remitió a la SBN la solicitud formulada por “la administrada” con sus respectivos anexos y el Informe n.º 0032-2023-MINEM-DGM-DGES/SV del 05 de julio de 2023, a través del cual, en cumplimiento del 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 exploración minera “Cangallo”, como uno de inversión, ii) estableció que el plazo requerido para la constitución del derecho de servidumbre era de veinticuatro (24) meses, iii) estableció que el área necesaria para la constitución del derecho de servidumbre era de 11 764,4318 m² (1.1764 hectáreas), ubicado en el distrito de Chaparra, provincia de Caravelí 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, la solicitud submateria se calificó en su aspecto técnico a través del Informe Preliminar n.º 01786-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 julio de 2023, el cual concluyó, entre otros, lo siguiente: i) “el predio” recae sobre ámbito sin antecedentes registrales y no cuenta con registro CUS, ii) “el predio” recae sobre la concesión minera denominada “Cangallo 3”, con código n.º 010267719 de titularidad de “la administrada”, iii) revisado el portal web del MINAGRI, el predio recaería parcialmente sobre el proyecto catastral Chaparra-Quicacha, iv) de la imagen del aplicativo Google Earth del 22 de julio de 2020, “el predio” se encontraría en un ámbito con características aparentemente eriazas y sin ocupaciones, v) “el predio” no se encuentra sobre áreas naturales protegidas, zonas de amortiguamiento, terrenos ubicados en área de playa, monumentos arqueológicos, red vial nacional o departamental, líneas de transmisión de alta o media tensión, bosques protectores, bosques de producción permanente, predios rurales, comunidades campesinas, indígenas ni pueblos originarios y vi) los requisitos técnicos presentados se encuentran conformes;

8. 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 18º 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, 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 continuar con la tramitación del presente procedimiento y determinar si “el predio” 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 la Municipalidad Provincial de Caravelí con los Oficios nros. 06046 y 06047-2023/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 26 de julio de 2023; a la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR con el Oficio n.º 06048-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2023; a la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa con el Oficio n.º 06049-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2023; a la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura con el Oficio n.º 06053-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2023; a la Dirección de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua con el Oficio n.º 06054-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2023 y a la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa con el Oficio n.º 06060-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2023. Se deja constancia que, a todas las entidades consultadas 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 citados, mediante el Oficio n.º D000483-2023-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS del 02 de agosto de 2023 (S.I. 20255-2023), la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR, informo que no existe superposición del predio materia de solicitud de servidumbre con ecosistemas frágiles, hábitats críticos, bosques protectores o bosques de producción permanente. Asimismo, mediante Oficio n.º 000741-2023-DSFL/MC del 10 de agosto de 2023 (S.I. 21222-2023), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, informó que el predio no se encuentra superpuesto con ningún bien inmueble prehispánico. Por otro lado, a través del Oficio n.º 669-2023AL/MPC del 23 de agosto de 2023 (S.I. 24817-2023), la Municipalidad Provincial de Caravelí remitió el Informe n.º 0060-2023-EWCHR-UDCAH-GIDU/MPC del 10 de agosto del 2023, concluyendo que el predio no se encuentra dentro del área urbana ni de expansión urbana.

12. Que, las demás entidades consultadas no remitieron la información requerida en el plazo otorgado, por lo que, en aplicación del literal b) del numeral 9.3 del artículo 9º de “el Reglamento”, el cual prescribe que, al vencimiento del plazo otorgado a las entidades y de no cumplirse con la remisión de lo solicitado, esta Superintendencia formula el diagnóstico para la entrega provisional en base a la información con que cuente a dicha fecha. En ese sentido se emitió el Informe Brigada n.º 01383-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de diciembre de 2023, donde se concluyó, entre otros, lo siguiente: i) “el predio” no cuenta con inscripción registral ni registro CUS, por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 36º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, se presume que es de propiedad del Estado, ii) “el predio” tendría la condición de eriazos conforme a la definición de “el Reglamento” y iii) “el predio” no estaría comprendido dentro de los supuestos del numeral 4.2 del artículo 4º de “el Reglamento”;

13. Que, en mérito al diagnóstico señalado en el considerando precedente, mediante Acta de Entrega-Recepción n.º 00190-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de diciembre de 2023, se realizó la entrega provisional de “el predio” a favor de “la administrada”, en cumplimiento del artículo 19º de “la Ley”;

14. Que, posteriormente, mediante Oficio n.º 302-2024-GRA/GRAG-SGRN del 29 de enero de 2024 (S.I. 02881-2024), la Sub Gerencia de Recursos Naturales del Gobierno Regional de Arequipa remitió entre otros, el Informe Técnico n.º 0039-2023-GRA/GRAG-SGRN/AFTT-PABP del 23 de noviembre del 2023, concluyendo que el predio no se superpone con Comunidades Campesinas, no recae sobre ningún ámbito de trabajo proyectado a la fecha, ni se han formulado proyectos agrarios sobre el mismo. Asimismo, mediante Oficio n.º 0023-2024-ANA-AAA.CO-ALA.OP del 05 de febrero de 2024 (S.I. 03151-2024), la Administración Local del Agua Ocoña Pausa remitió el Informe Técnico n.º 0009-2024-ANA-AAA.CO-ALA.OP/AGFT del 05 de febrero del 2024, concluyendo que “el predio” se superpone sobre bienes de dominio público hidráulico estratégicos, sin embargo, no se identificó afectación a los mismos. Así también, mediante Oficio n.º 397-2024-GRA-OAT del 18 de marzo de 2024 (S.I. 07898-2024), la Oficina de Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa remitió el Informe n.º 140-2023/OOT-OSP del 20 de setiembre del 2023, concluyendo 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. Finalmente, mediante Oficio n.º 097-2024-GM/MPC del 16 de mayo de 2024 (S.I. 13370-2024), el Instituto Vial Provincial de Caravelí remitió el Informe n.º 032-2024-MPC-IVP/GG-EHHP del 15 de mayo del 2024, concluyendo que el predio no se superpone con ninguna red vial vecinal del distrito de Chaparra;

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

15. Que, habiéndose determinado la libre disponibilidad de “el predio”, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20º de “la Ley” y el artículo 11º de “el Reglamento”, a través del Oficio n.º 00288-2024/SBN-OAF del 22 de mayo de 2024, la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento el costo del Servicio de Tasación Comercial para la constitución del derecho de servidumbre sobre “el predio”;

De la solicitud de desistimiento del procedimiento de “la administrada”

16. Que, mediante escrito s/n presentado el 30 de julio del 2024 (S.I. 21373-2024), “la administrada” comunicó que no continuaría con el presente trámite, por lo tanto, en virtud a lo establecido en el artículo 200 del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), expresó su desistimiento al presente procedimiento, poniendo a disposición de esta Superintendencia “el predio”;

17. Que, conforme lo establece el numeral 200.1 del artículo 200º del “TUO de la LPAG”, el desistimiento del procedimiento importará la culminación del mismo, pero no impedirá que posteriormente vuelva a plantearse igual pretensión en otro procedimiento. Siendo esto así, en el presente caso “la administrada”, expresó su desistimiento del procedimiento de constitución del derecho de servidumbre;

18. Que, asimismo, los numerales 200.5 y 200.6 del artículo 200º del “TUO de la LPAG”, disponen que el desistimiento podrá realizarse en cualquier momento antes que se notifique la resolución final y que la autoridad aceptará de plano el desistimiento y declarará concluido el procedimiento, sin perjuicio que “la administrada” pueda volver a presentar su petición conforme lo establece el numeral 200.1 de la citada norma; por lo que, conforme es de verse, en el presente trámite aún no se ha emitido la resolución final que agote la vía administrativa;

19. Que, conforme se advierte de la norma glosada, en concordancia con el numeral 197.1 del artículo 197º del “TUO de la LPAG”, el desistimiento constituye una de las formas de conclusión del procedimiento administrativo; sin embargo, es necesario acotar que, si bien a través de esta figura se pone fin al procedimiento administrativo, a diferencia de una resolución que se pronuncia sobre el fondo del asunto, el desistimiento no contiene una decisión sobre el fondo de la cuestión planteada;

20. Que, de acuerdo a lo expuesto, se cumple con los presupuestos de hecho para aceptar el desistimiento del procedimiento formulado por “la administrada” de conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la LPAG”, debiendo aceptarse el desistimiento del procedimiento de constitución del derecho de servidumbre, por lo tanto, debe dejarse sin efecto el Acta de Entrega-Recepción n.º 00190-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de diciembre de 2023, a través de la cual, se entregó provisionalmente “el predio” a favor de “la administrada”;

21. Que, en tal sentido, “la administrada” deberá devolver el predio de 11 764,43 m² (1.1764 hectáreas) a la SBN 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 adjunta a la presente resolución 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 del predio;

Del pago por el uso provisional del predio

22. 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;

23. Que, la norma antes citada es concordante con lo establecido en el artículo 7º del T.U.O. 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;

24. 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;

25. 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 desistimiento, 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”*, y que si antes de la fecha de emisión de la resolución, el/la titular del proyecto pone a disposición el predio, la contraprestación equitativa por el uso provisional del predio es computada a partir de la entrega provisional hasta la fecha en que se puso a disposición de la SBN el predio;

26. Que, en atención a lo antes indicado, mediante el Informe Brigada n.º 00637-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de setiembre del 2024, se ha determinado que “la administrada” deberá cancelar la suma de S/. 3 175,91 (tres mil ciento setenta y cinco y 91/100 Soles), que corresponde al uso provisional de “el predio”, desde su entrega provisional efectuada a través del Acta de Entrega-Recepción n.º 00190-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de diciembre de 2023 (fecha de inicio), hasta el 30 de julio del 2024, fecha de puesta a disposición del predio con la S.I. 21373-2024, ello de conformidad con “la Directiva”. Dicha suma de dinero deberá de ser pagada a la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia en el plazo máximo 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 “T.U.O. de la Ley n.º 29151”, “ROF de la SBN”, “la Ley”, “el Reglamento”, “T.U.O. de la LPAG”, “la Directiva”, las Resoluciones nros. 092-2012 y 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0886-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de setiembre de 2024;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Aceptar el **DESISTIMIENTO** formulado por la empresa **QUESTDOR S.A.C.**, respecto del procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, correspondiente al predio de **11 764,43 m² (1.1764 hectáreas)** ubicado en el distrito de Chaparra, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, 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 DE INVERSIÓN** solicitado por la empresa **QUESTDOR S.A.C.**, respecto del predio descrito en el artículo 1 de la presente Resolución.

Artículo 3.- **DEJAR SIN EFECTO** el Acta de Entrega-Recepción n.º 00190-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de diciembre de 2023.

Artículo 4.- La empresa **QUESTDOR S.A.C.**, deberá pagar dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente resolución el monto de S/.3 175,91 (tres mil ciento setenta y cinco y 91/100 Soles) por el uso del predio descrito en el artículo 1 de 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.- La empresa **QUESTDOR S.A.C.**, deberá devolver el predio señalado en el artículo 1 de la presente resolución 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 deberá comunicar a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que inicie las acciones correspondientes.

Artículo 6.- 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 4 de la presente Resolución.

Artículo 7.- Hacer de conocimiento la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia a efectos que realice las acciones de su competencia.

Artículo 8.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez que quede firme la presente resolución.

Artículo 9.- 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