

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0856-2024/SBN-DGPE-SDAPE

VISTO:
San Isidro, 24 de octubre del 2024

El expediente n.° 1370-2022/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 **DM AGROINDUSTRIAL S.A.C.**, respecto del predio de 2 069 258,98 m² (206,9259 hectáreas), ubicado en el distrito de Mollebamba, provincia de Santiago de Chuco, departamento de La Libertad, 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 los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia;
2. Que, de 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 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 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 (en adelante "la Ley"), y su Reglamento, aprobado por 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 octubre del 2022, signado con Expediente n.° OTD00020220199153, la empresa DM AGROINDUSTRIAL S.A.C., representada por su Gerente General, el señor Pablo Mario Ccalahuille Choque (en adelante "la administrada"), solicitó a la Gerencia Regional de Energía, Minas e Hidrocarburos del Gobierno Regional de La Libertad (en

adelante “la autoridad sectorial”), la constitución del derecho de servidumbre sobre el predio de 209.4154 hectáreas, ubicado en el distrito de Mollebamba, provincia de Santiago de Chuco y departamento de La Libertad, con el fin de ejecutar el proyecto denominado: “Proyecto de Exploración y Explotación Callayda”. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: i) memoria descriptiva, ii) plano perimétrico, iii) declaración jurada suscrito por el representante de “la administrada”, indicando que el predio solicitado en servidumbre no se encuentra ocupado por comunidades nativas o campesinas, iv) certificado de búsqueda catastral (publicidad n.º 2022-6276730), emitido por la Oficina Registral de Trujillo el 24 de octubre del 2022, y, v) descripción del proyecto;

5. Que, mediante Oficio s/n del 17 de noviembre del 2022 (S.I. 31144-2022) y Oficio n.º 003457-2022-GRLL-GGR-GREMH del 27 de diciembre del 2022 (S.I. 00143-2023), “la autoridad sectorial” remitió a la SBN la solicitud de “la administrada” con sus respectivos anexos y el Informe Legal n.º 000163-2022-GRLL-GGR-GREMH-SGM-ERB del 17 de noviembre del 2022, complementado con el Informe Legal n.º 000189-2022-GRLL-GGR-GREMH-SGM-ERB del 27 de diciembre del 2022, 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 Exploración y Explotación Callayda” 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 proyecto es de 209.4154 hectáreas, 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 y anexos presentados fueron calificados en su aspecto técnico a través del Informe Preliminar n.º 03194-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre del 2022, rectificado con Informe Preliminar n.º 03415-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre del 2022, el mismo que concluyó, entre otros, lo siguiente: i) el predio solicitado en servidumbre se encuentra sin antecedentes registrales y no cuenta con registro CUS, ii) el predio recae parcialmente sobre el sitio arqueológico Callayda y sobre el camino inca Qhapaq Ñan, iii) el predio se encuentra sobre el río y/o faja marginal del río Negro y quebrada s/n, iv) el predio recae parcialmente sobre las unidades catastrales nros. 025547, 040114, 040124 y 040116 de titularidad de terceros, asimismo, sobre las unidades catastrales nros. 025558, 025548, 026370, 026369 y 026443, no encontrándose información sobre su titularidad, v) según la imagen del aplicativo Google Earth de fecha 06/06/2020, el predio se encuentra en un ámbito con características aparentemente eriazas, visualizándose por el lado norte, centro y noreste una trocha carrozable, vi) el predio recae en 2 052 051,91 m² (97,21%) sobre el procedimiento de primera inscripción de dominio seguido en el Expediente n.º 1310-2021/SBNSDAPE, asimismo, recae en 2 035 677,35 m² (97,99%) sobre el procedimiento de servidumbre seguido en el Expediente n.º 984-2021/SBNSDAPE, y, vii) 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, mediante escrito s/n del 05 de febrero del 2023 (S.I. 02655-2023), “la administrada” solicitó

replantear el predio solicitado en servidumbre a una extensión de 2 090 697,83 m², ello con el fin de ajustarlo al polígono materia de primera inscripción de dominio seguido en el Expediente n.º 1310-2021/SBNSDAPE y excluir los cuerpos de agua superpuestos con el predio, para lo cual, adjuntó la documentación técnica pertinente, consistente en plano perimétrico y memoria descriptiva del área replanteada. En ese sentido, dicha documentación fue materia de evaluación por parte el equipo técnico de esta Subdirección, advirtiéndose que el predio replanteado se encontraba parcialmente fuera del área aprobada por “la autoridad sectorial”, por tanto, a efectos de continuar con el procedimiento, esta Subdirección alineó el polígono redimensionado al área aprobada por “la autoridad sectorial”, quedando un área de **2 069 258,98 m²**, hechos que fueron comunicados a “la administrada” con el Oficio n.º 01443-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero del 2023, notificado en la misma fecha;

11. Que, 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” y que este constituya propiedad estatal, se solicitó información a las siguientes entidades: i) a la Gerencia Regional de Administración y Adjudicación de Terrenos del Gobierno Regional de La Libertad con Oficio n.º 07999-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de octubre del 2023, ii) a la Municipalidad Provincial de Santiago de Chuco con Oficio n.º 08837-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre del 2023, iii) al Instituto Vial Provincial de Santiago de Chuco con Oficio n.º 08839-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre del 2023, iv) a la Dirección de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua con Oficio n.º 08842-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre del 2023, v) a la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR con Oficio n.º 08843-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre del 2023, y, vi) a la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble Ministerio de Cultura con Oficio n.º 08844-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre del 2023. Se precisa que, a las entidades antes citadas se les otorgó el plazo de siete (7) días hábiles, contados a partir del día siguiente de su notificación, a efectos de remitir la información solicitada;
12. Que, en atención a los requerimientos de información descritos en el considerando que antecede, la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR con Oficio n.º D000838-2023-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS del 29 de noviembre del 2023 (S.I. 32923-2023), informó que no existe superposición del predio con las coberturas de bosques protectores, bosques de producción permanente, ecosistemas frágiles y hábitats críticos. Así también, la Sub Gerencia de Predios Rurales del Gobierno Regional de La Libertad remitió el Informe n.º 000307-2023-GRLL-GGR-GRAAT-SGPR-ABL del 11 de diciembre del 2023 (S.I. 34454-2023), concluyendo que “el predio” se superpone parcialmente con las unidades catastrales nros. 026443, 025548 y 025558, no presentando superposición con comunidades campesinas;
13. Que, la Autoridad Administrativa del Agua - Huarmey Chicama con Oficio n.º 0015-2024-ANA-AAA.HCH del 31 de enero del 2024 (S.I. 03082-2024), informó que “el predio” se superpone con bienes de dominio público hidráulico estratégico los cuales se verían afectados con el desarrollo del proyecto de “la administrada”. Por otro lado, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura con Oficio n.º 000295-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC del 08 de abril del 2024 (S.I. 09331-2024), informó que “el predio” se encuentra colindante con el bien inmueble prehispánico Callayda y superpuesto con los tramos de la red vial prehispánica Qhapaq Ñan, “Tramo: Tambillo de Cerro Huaylilas - Chao” y “Tramo: Pomabamba - Huamachuco”;
14. Que, conforme se explicó en el séptimo considerando de la presente resolución, “el predio” recae parcialmente sobre el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, seguido en el Expediente n.º 1310-2021/SBNSDAPE. En virtud a dicho procedimiento, el Equipo de Primera Inscripción de Dominio de esta Subdirección, emitió el Informe Brigada n.º 00094-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 16 de julio del 2024, el cual concluyó, entre otros, lo siguiente:
 - *Mediante Oficio n.º 012-2022-TG-CPT (S.I. 32485-2022), el teniente Gobernador del Centro Poblado Santa Clara de Tulpo remitió el contrato de Compraventa n.º 3077/72, celebrado entre la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura con la Sociedad Agrícola de Interés Social José de San Martín Ltda. n.º 19.*

- *En la cláusula primera del referido contrato, se señala que la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura es propietaria entre otros predios, del predio rústico denominado: “Santa Clara de Tulpo” ubicado en los distritos de Sitabamba, Mollepata y Mollebamba de la provincia de Santiago de Chuco del departamento de La Libertad, el cual fue adjudicado a la referida Dirección mediante Resolución Suprema n.º 809-72-AG del 16 de agosto de 1972.*
- *En la cláusula tercera del mismo contrato, señala que conforme al Decreto Ley n.º 17716, Ley de la Reforma Agraria, la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura mediante Resolución Directoral n.º 2131-72-DGRA-AR del 17 de noviembre de 1972 dispuso la adjudicación, entre otros predios, del denominado “Santa Clara de Tulpo” a favor de la Sociedad Agrícola de Interés Social José de San Martín Ltda. n.º 19.*
- *Se realizó el cruce del área del predio materia de incorporación, determinándose que el mismo se encuentra superpuesto en un 99,60% con ex Hacienda denominada Santa Clara de Tulpo de propiedad de terceros y el área restante recae sobre las unidades catastrales nros. 026443, 025558, **025548**, 025550, 025549, 025554, 025546, 022466, 040161, 040124, 040114 y 040116, no existiendo área libre que pueda ser incorporada al patrimonio del Estado.*

15. Que, en atención a lo informado por el Equipo de Primera Inscripción de Dominio, se elaboró el Plano Diagnóstico n.º 1283-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio del 2024, advirtiéndose que “el predio” recae en 2 064 934,97 m² (99,79%) sobre la ex Hacienda denominada Santa Clara de Tulpo de propiedad de terceros, mientras que, el área restante de 4 324,01 m² (0,21%), recae sobre la unidad catastral n.º 025548 que sería de propiedad de terceros;

Del ámbito de aplicación del procedimiento de otorgamiento de servidumbre

16. Que, el numeral 4.1 del artículo 4º de “el Reglamento” establece que: *“En el marco de la Ley, puede constituirse el derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de dominio privado o dominio público estatal, con excepción de los supuestos contemplados en el numeral 4.2 del presente artículo. (...)”;*
17. Que, el numeral 9.7 del artículo 9º de “el Reglamento” estipula que: *“Si el terreno solicitado constituye propiedad privada o siendo de propiedad estatal no es de libre disponibilidad o si se encuentra comprendido en algunos de los supuestos de exclusión a que se refiere el numeral 4.2 del artículo 4º del presente Reglamento, no procede la entrega del terreno, debiendo la SBN dar por concluido el trámite, notificándose dicha decisión al titular del proyecto de inversión y a la autoridad sectorial competente”;*
18. Que, en virtud a lo informado por el Equipo de Primera Inscripción de Dominio y del análisis realizado a través del Plano Diagnóstico n.º 1283-2024/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” constituye propiedad privada; en consecuencia, en estricta aplicación del numeral 9.7 del artículo 9º de “el Reglamento”, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada”, y dar por concluido el trámite de otorgamiento del derecho de servidumbre;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la SBN”, Reglamento de la Ley n.º 29151, “el ROF de la SBN”, “la Ley”, “el Reglamento”, Resoluciones nros. 092-2012/SBN-SG y 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0996-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de octubre del 2024;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** el procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, seguido por la empresa **DM AGROINDUSTRIAL S.A.C.**, respecto del predio de 2 069 258,98 m² (206,9259 hectáreas), ubicado en el distrito de Mollebamba, provincia de Santiago de Chuco, departamento de La Libertad, 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 seguido por la empresa **DM AGROINDUSTRIAL S.A.C.**, respecto del predio descrito en el artículo 1° de la presente resolución.

Artículo 3.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente resolución.

Artículo 4.- 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