



## **RESOLUCIÓN N° 0706-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 21 de julio del 2025

### **VISTO:**

El Expediente n.° 311-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, seguido por el señor **ROYER BATALLANOS BACA**, respecto del predio de **10.5065 ha (105 064,73 m<sup>2</sup>)**, ubicado en el distrito de Chala, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa (en adelante "el predio");

### **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, de acuerdo a 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, modificado por el Decreto Legislativo n.° 1559 (en adelante "la Ley") y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.° 002-2016-VIVIENDA, modificado por los Decretos Supremos nros. 015-2019-VIVIENDA y 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 documento s/n, el señor **ROYER BATALLANOS BACA** (en adelante "el administrado"), 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 el predio de **10.7367 ha**, ubicado en el distrito de Chala, provincia de Caravelí en el departamento de Arequipa, para ejecutar el proyecto denominado: "Planta de Beneficio Batallanos". Para tal efecto, presentó entre otros, los siguientes

documentos: a) memoria descriptiva, b) plano perimétrico-ubicación, c) certificado de búsqueda catastral con publicidad n.º 2024-153590, expedido por la Oficina Registral de Arequipa el 18 de enero del 2024, d) declaración jurada indicando que el área solicitada no se encuentra ocupada por comunidades nativas ni campesinas, y, e) descripción del proyecto;

5. Que, mediante Oficio n.º 358-2024-GRA/GREM del 19 de marzo del 2024 (S.I. 07675-2024), “la autoridad sectorial” remitió a la SBN la solicitud de “el administrado” con sus respectivos anexos y el Informe Técnico n.º 146-2024-GRA/DREM-AM/JLAC del 19 de marzo 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: “Planta de Beneficio Batallanos” como uno de inversión, ii) estableció que el plazo requerido para la ejecución del proyecto y la constitución del derecho de servidumbre es de treinta (30) años, iii) estableció que el área necesaria para la ejecución del referido proyecto es de **10.7367 ha**, 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 lo contempla el 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 la información concerniente a la situación físico-legal del área solicitada;

7. Que, bajo ese contexto, se calificó la solicitud en su aspecto técnico, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 00727-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de abril del 2024, concluyendo, entre otros, lo siguiente: i) el predio se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.º 12019595 y no cuenta con CUS, ii) el predio recae totalmente sobre la concesión minera en trámite denominada GALILEA, iii) el predio se encontraría colindante a la Red Vial Nacional con código de Ruta PE-1S, iv) consultada la imagen del aplicativo Google Earth del 03/11/2023, se pudo apreciar que el predio se encuentra en un ámbito con características eriazas, con topografía ondulada, con una pequeña construcción y colindante a la Red Vial Nacional PE-1S;

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, con el fin de determinar si el predio de **10.7367 ha**, se encontraba dentro de algunos de los supuestos de exclusión establecidos en el numeral 4.2 del artículo 4º de “el Reglamento”, se solicitó información a las siguientes entidades: i) a la Oficina de Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa con el Oficio n.º 02461-2024/SBN-DGPE-SDAPE, ii) a la Dirección de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua con el Oficio n.º 02462-2024/SBN-DGPE-SDAPE, iii) a la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura con el Oficio n.º 02463-2024/SBN-DGPE-SDAPE, iv) a la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa con el Oficio n.º 02464-2024/SBN-DGPE-SDAPE, v) a la Municipalidad Provincial de Caravelí con el Oficio n.º 02465-2024/SBN-DGPE-SDAPE, vi) a la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transportes y Comunicaciones con el Oficio n.º 02470-2024/SBN-DGPE-SDAPE, vii) a la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR con el Oficio n.º 02492-2024/SBN-DGPE-SDAPE, y, viii) al Instituto Vial Provincial de Caravelí con el Oficio n.º 02493-2024/SBN-DGPE-SDAPE;

11. Que, a través del documento s/n (S.I. 10503-2024), la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR, informó que no existe superposición del predio

materia de servidumbre con bosques protectores, bosques de producción permanente, ecosistemas frágiles ni hábitats críticos registrados en el catastro forestal, no siendo necesario emitir opinión técnica previa favorable;

12. Que, a través del Oficio n.º 079-2024-GM/MPC del 02 de mayo del 2024 (S.I. 11952-2024), el Instituto Vial Provincial de Caravelí trasladó el Informe n.º 020-2024-MPC-IVP/GG-EHHP del 02 de mayo del 2024, informando que el predio de 10.7367 ha, se encontraba colindante dentro de los 20 m del eje de la red nacional PE-1S la misma que acorde al manual de carretera diseño geométrico DG-2014, es considerada como una carretera de primera clase siendo el ancho mínimo de derecho de vía de 25 m, por tanto, no otorgó opinión favorable, recomendando que el polígono en cuestión se ajuste al derecho de vía antes señalado;

13. Que, a través del Oficio n.º 000387-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC del 08 de mayo del 2024 (S.I. 12477-2024), la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura informó que el predio materia de servidumbre no presenta superposición con ningún bien inmueble prehispánico registrado a la fecha;

14. Que, a través del Oficio n.º 0064-2024-ANA-AAA.CHCH-ALA-CHA del 14 de mayo del 2024 (S.I. 13080-2024), la Administración Local del Agua Chaparra Acará trasladó el Informe n.º 0053-2024-ANA-AAA.CHCH-ALA-CHA/JCZR del 14 de mayo del 2024, concluyendo que en el predio materia de servidumbre no existen bienes de dominio público hidráulico estratégicos;

15. Que, a través del Oficio n.º 117-2024-GM/MPC del 27 de mayo del 2024 (S.I. 14408-2024), la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Caravelí, trasladó el Informe n.º 019-2024-RTM-UDCAH-GIDU/MPC del 07 de mayo del 2024, concluyendo que el predio materia de servidumbre no se encuentra de forma parcial o total en área urbana y/o expansión urbana;

16. Que, en virtud a lo expuesto en el considerando décimo segundo de la presente resolución, mediante Oficio n.º 04607-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de junio del 2024, notificado el 17 de junio del 2024, se solicitó a “el administrado” redimensionar el predio solicitado en servidumbre, excluyendo las áreas superpuestas con el derecho de vía, tomando en consideración la información remitida por Instituto Vial Provincial de Caravelí, para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, conforme lo establecido en el numeral 147.3 del artículo 147º del Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444. Se deja constancia que, el plazo para atender lo solicitado vencía el 01 de julio del 2024;

17. Que, en atención a lo solicitado en el párrafo anterior, y dentro del plazo otorgado, mediante escrito s/n presentado el 30 de junio del 2024 (S.I. 18266-2024), “el administrado” presentó la documentación técnica pertinente a efectos de redimensionar el predio materia de servidumbre a una extensión de **10.5065 ha (105 064,73 m²)**. En ese sentido, mediante Oficio n.º 05921-2024/SBNDGPE-SDAPE del 15 de julio del 2024, se solicitó al Instituto Vial Provincial de Caravelí informar si el predio redimensionado se superpone o no sobre el derecho de vía de la red nacional PE-1S;

18. Que, mediante Oficio n.º 2537-2024-GRA/GRAG-SGRN del 16 de agosto del 2024 (S.I. 24375-2024), la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa remitió el Informe Técnico n.º 0104-2024-GRA/GRAG-SGRN/AFTT-LADG del 18 de julio del 2024, concluyendo que el predio materia de servidumbre recae en su totalidad sobre área no catastrada, no se superpone sobre comunidad campesina alguna y no recae sobre ningún proyecto agrario ni de titulación;

19. Que, mediante Oficio n.º 248-2024-GM/MPC del 22 de julio del 2024 (S.I. n.º 29321-2024), la Municipalidad Provincial de Caravelí trasladó el Informe n.º 127-2024-MPC-IVP/GG-EHHP del 15 de agosto del 2024, por el cual el Instituto Vial Provincial de Caravelí concluyó que el predio redimensionado no se superpone con ninguna vía de red vecinal del distrito de Chala;

20. Que, adicionalmente, con Oficio n.º 08995-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de noviembre del 2024, se solicitó al Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional - PROVIAS, informar si el predio redimensionado se superpone con alguna vía nacional de su competencia, y de ser el caso, otorgar opinión

técnica favorable. En ese sentido, a través del Oficio n.º 13534-2024-MTC/20.13.2 del 02 de diciembre del 2024, la citada entidad informó que el predio en consulta, no se superpone con la ruta PE-1S ni con su derecho de vía. En consecuencia, el presente procedimiento prosiguió respecto del área reajustada de **10.5065 ha (105 064,73 m²)**;

**21.** Que, en aplicación del 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 00176-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de marzo del 2025, por medio del cual, se concluyó entre otros, lo siguiente: i) “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.º 12019595 del Registro de Predios de Camaná y registrado con CUS n.º 193352, ii) “el predio” tendría la condición de eriazó conforme a la definición de “el Reglamento”, y, iii) “el predio” no estaría comprendido dentro de los supuestos de exclusión del numeral 4.2 del artículo 4º de “el Reglamento”;

**22.** Que, en mérito al diagnóstico antes descrito, mediante el Acta de Entrega-Recepción n.º 00030-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de marzo del 2025, se efectuó la entrega provisional de “el predio” a favor de “el administrado”, en cumplimiento del artículo 19º de “la Ley”;

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

**23.** 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”, mediante Memorándum n.º 01778-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de abril del 2025, se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas de la SBN, gestionar la tasación comercial del derecho de servidumbre sobre “el predio”;

**24.** Que, mediante el Oficio n.º 00741-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 09 de junio del 2025 (S.I. 19277-2025), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, comunicó que el costo del servicio de tasación por el derecho de servidumbre de “el predio” ascendía a un monto de S/ 4 210,95 (Cuatro mil doscientos diez y 95/100 Soles);

**25.** Que, el numeral 11.3 del artículo 11º de “el Reglamento”, señala que, el servicio de tasación es asumido por el titular del proyecto de inversión, cuyo monto es entregado al área de Tesorería de la SBN o es 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, razón por la cual, mediante Oficio n.º 00230-2025/SBN-OAF del 10 de junio del 2025, notificado en la misma fecha, se comunicó a “el administrado” el costo del servicio de tasación a fin de que realice el abono correspondiente dentro del plazo de diez (10) días hábiles de recibida la comunicación por parte de la SBN, bajo apercibimiento de dar por concluido el procedimiento de servidumbre. Se deja constancia que el plazo para que “el administrado” efectúe dicho pago vencía el 24 de junio del 2025;

**26.** Que, mediante Informe n.º 00291-2025/SBN-OAF-UF del 04 de julio del 2025, la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia, informó que “el administrado” realizó el abono por concepto de servicio de tasación con fecha 01 de julio del 2025, es decir, fuera del plazo establecido;

**27.** Que, en ese sentido, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio n.º 00230-2025/SBN-OAF y, en consecuencia, declarar concluido el presente procedimiento acorde a la normativa antes glosada, debiéndose dejar sin efecto el Acta de Entrega-Recepción n.º 00030-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de marzo del 2025. En consecuencia, se deberá comunicar la presente resolución a la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia a fin de que realice la devolución del monto de S/ 4 210,95 (cuatro mil doscientos diez con 95/100 soles), por concepto de servicio de tasación, el mismo que fue depositado fuera de plazo;

**28.** Que, “el administrado” 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 resolución haya quedado firme, para cuyo efecto se les remitirá el Acta de Entrega - Recepción para su suscripción correspondiente; bajo apercibimiento de solicitarse a la Procuraduría Pública del Gobierno Regional de Arequipa el inicio de las acciones judiciales tendentes a la recuperación de “el predio”;

## Del pago por el uso provisional del predio

29. Que, el procedimiento de servidumbre seguido a través de la Ley n.° 30327, es a título oneroso y la contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha en que se entregó provisionalmente el predio, conforme lo señala el artículo 20° de la citada Ley y el numeral 15.5 del artículo 15° de “el Reglamento”, el cual 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”*, dicho numeral está referido a la entrega provisional y sus alcances;

30. Que, la norma antes citada es concordante con lo establecido en el artículo 7° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, según el cual, una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), 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 sean a título oneroso, sino también alcanza a las entregas provisionales a particulares;

31. 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;

32. Que, asimismo, el literal c) del sub numeral 5.3.4 del numeral 5.3 del artículo 5° de 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 mediante Resolución n.° 0001-2022/SBN del 5 de enero del 2022 (en adelante “la Directiva”), establece 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 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 diez (10) días hábiles de haber quedado firme la Resolución;

33. Que, en atención a lo antes indicado, mediante Informe Brigada n.° 00652-2025/SBNDGPE-SDAPE del 18 de julio del 2025 se ha determinado que, “el administrado” deberá cancelar la suma de S/ 8 856,16 (ocho mil ochocientos cincuenta y seis con 16/100 soles, sin incluir los impuestos de Ley), que corresponde al uso de “el predio”, desde su entrega provisional, efectuada mediante Acta de Entrega-Recepción n.° 00030-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de marzo del 2025 (fecha de inicio), hasta la emisión de la presente Resolución, de conformidad con “la Directiva”. Dicha suma de dinero deberá de ser pagado a la Unidad de Finanzas 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 del Gobierno Regional de Arequipa para que inicie las acciones de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley n.° 29151”, el Reglamento de la Ley n.° 29151, el “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.° 00840-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio del 2025;

### 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 seguido por el señor **ROYER BATALLANOS BACA**, respecto del predio de **10.5065 ha (105 064,73 m<sup>2</sup>)**, ubicado en el distrito de Chala, provincia de Caravelí 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.° 00030-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de marzo del 2025.

**Artículo 3.-** El señor **ROYER BATALLANOS BACA**, deberá pagar dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente resolución, el monto de S/ 8 856,16 (ocho mil ochocientos cincuenta y seis con 16/100 soles, sin incluir los impuestos de Ley), por el uso provisional del predio descrito en el artículo 1° de la presente resolución.

**Artículo 4.-** El señor **ROYER BATALLANOS BACA**, deberá formalizar la devolución del predio descrito en el artículo 1° de la presente resolución 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 procederá conforme lo detallado en los considerandos de la presente resolución.

**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 3° de la presente resolución y ante el incumplimiento del pago se deberá comunicar a la Procuraduría Pública del Gobierno Regional de Arequipa para que inicie las acciones correspondientes, conforme lo detallado en los considerandos de la presente resolución.

**Artículo 6.-** Hacer de conocimiento la presente resolución Unidad de Finanzas de esta Superintendencia a fin que realice la devolución del monto de S/ 4 210,95 (cuatro mil doscientos diez con 95/100 soles), por concepto de servicio de tasación pagado fuera de plazo.

**Artículo 7°.-** Comunicar la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, a fin que realice las acciones de supervisión conforme a sus competencias.

**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](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por  
**CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG**  
Subdirector  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal