

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0762-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 7 de agosto del 2025

**VISTO:**

El expediente n.° 059-2025/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 LA UNIÓN E.I.R.L.**, respecto del predio de **3 735,16 m<sup>2</sup> (0.3735 ha)**, ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13° del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia;
2. Que, 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 - SDAPE 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 del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;
4. Que, mediante Carta n.° 0220-2024/ELU/GG del 22 de agosto de 2024, signado con expediente n.° 2882290, la EMPRESA LA UNIÓN E.I.R.L. (en adelante "la administrada"), solicitó a la Dirección General de Minería del Ministerio de Energía y Minas (en adelante "el Sector"), la ampliación del área de servidumbre, tramitada en esta Superintendencia bajo el Expediente n.° 178-2019/SBNSDAPE respecto de un área adicional de 1.7006 has. ubicada en el distrito de Ancón, provincia y departamento

de Lima, para ejecutar el proyecto de explotación minera no metálica denominado "Arenera San Antonio". Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: i) memoria descriptiva, ii) plano perimétrico, iii) declaración jurada indicando que el predio solicitado en servidumbre no se encuentra ocupado por comunidades nativas o campesinas, iv) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 14 de agosto de 2024 (publicidad n.º 4774162), y v) descripción del proyecto;

5. Que, mediante Oficio n.º 2304-2024/MINEM-DGM del 16 de octubre de 2024 (S.I. 30021-2024), "el Sector" remitió la solicitud formulada por "la administrada" con sus respectivos anexos y el Informe n.º 0063-2024-MINEM-DGM-DGES/SV del 15 de octubre de 2024, a través del cual, otorgó opinión favorable a la solicitud de ampliación de área de servidumbre del predio de 1.7006 has, para el desarrollo del proyecto de explotación minera no metálica "Arenera San Antonio", por el plazo de treinta (30) años, teniendo en cuenta que fue calificado como proyecto de inversión mediante Informe n.º 165-2019-MEM-DGM-DGES-SV;
6. Que, revisada la documentación presentada, "la administrada" indica que su solicitud se trata de una ampliación del procedimiento que se viene tramitando ante esta Superintendencia en el marco de "la Ley" y "el Reglamento", bajo el Expediente n.º 178-2019/SBNSDAPE, no obstante, dicho procedimiento no guarda relación con la información descrita en el Informe n.º 0063-2024-MINEM-DGM-DGES/SV del 15 de octubre de 2024, toda vez que, el mismo hace referencia al diagnóstico técnico-legal del predio de 1.7006 has y no a un área acumulada con el predio que se viene evaluando en el mencionado expediente. En ese sentido, considerando que el presente procedimiento no se trata de una ampliación de área, esta Subdirección procedió a encauzar el presente trámite como una nueva solicitud de servidumbre, en aplicación a lo señalado en el numeral 3 del artículo 86 del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS;
7. Que, bajo ese contexto, revisado el Informe n.º 0063-2024-MINEM-DGM-DGES/SV del 15 de octubre de 2024 remitido por "el sector", este dio cumplimiento a lo establecido en el numeral 18.2 del artículo 18º de "la Ley" y el artículo 8º de "el Reglamento", donde se pronunció sobre los siguientes aspectos: i) calificó al proyecto de explotación minera no metálica "Arenera San Antonio" 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 proyecto es de 1.7006 has, y, iv) emitió opinión favorable sobre el proyecto de inversión y sobre lo indicado en los puntos precedentes;

#### **Evaluación de la solicitud y diagnóstico técnico-legal del predio**

8. 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;
9. Que, la solicitud submateria se calificó en su aspecto técnico a través del Informe Preliminar n.º 00160-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de enero de 2025, en donde se advirtió, entre otros, lo siguiente: i) El predio materia de servidumbre se encuentra inscrito a favor del Estado en 3 719,31 m<sup>2</sup> en la partida n.º 12110076, con CUS n.º 41059, y, el área restante de 13 286,65 m<sup>2</sup> se encuentra inscrito a favor de la Asociación de Vivienda Linaje de David-Avildeda en la partida n.º 15568423, ii) Según el portal Geocatmin, el predio materia de servidumbre recae parcialmente sobre la concesión minera "Arenera San Antonio" (titulada), con código 010433706 y "Cochas 2020" (en trámite), con código 010017620, ambas de titularidad de "la administrada". Asimismo, de acuerdo al mencionado portal, el predio recae sobre suelo urbanizable, iii) De acuerdo a la web del Instituto Metropolitano de Planificación (IMP), el predio materia de servidumbre se encuentra superpuesto con la clasificación de suelos urbanos y la subclasificación de suelos urbanizables con ocupación y zonificación, iv) Revisado el visor de mapas DGER del Ministerio de Energía y Minas, el predio recae totalmente sobre zona de distribución otorgada a favor de la Empresa de Distribución Eléctrica de Lima Norte S.A.A, v) Revisado el visor de mapas de OSINERGMIN, el predio se superpone parcialmente con redes de distribución de polietileno utilizadas para el transporte de gas natural, y, vi) Según las imágenes satelitales obtenidas a través del aplicativo Google Earth, el predio presenta una topografía llana y una pendiente plana. Actualmente, la mayor parte del predio está ocupada por viviendas de la Asociación de Vivienda Linaje de David (AVILDEFDA).

10. Que, la documentación presentada fue calificada en su aspecto legal, advirtiéndose que, el informe de “la autoridad sectorial” cumplía con los requisitos previstos en el numeral 8.1 del artículo 8° de “el Reglamento” y 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”; sin embargo, conforme se explicó en el considerando precedente, el predio materia de servidumbre se superpone en 13 286,65 m<sup>2</sup> con la partida n.° 15568423 de titularidad de terceros;
11. Que, considerando que el procedimiento de servidumbre al amparo de “la Ley” y “el Reglamento” solo procede sobre terrenos eriazos de propiedad estatal, mediante Oficio n.° 00686-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2025, notificado en la misma fecha, se solicitó a “la administrada” redimensionar el predio materia de servidumbre, excluyendo el área que se superpone con propiedad privada, para lo cual, se le otorgó el plazo de cinco (05) días hábiles, contados a partir del día siguiente de notificado, bajo apercibimiento de dar por concluido el presente trámite, conforme lo establece el numeral 9.4 del artículo 9° de “el Reglamento”. Se deja constancia que, el plazo para dar atención a lo requerido vencía el 07 de febrero del 2025;
12. Que, mediante Carta n.° 002-2025/ELU/GG presentado el 06 de febrero del 2025 (S.I. 03714-2025), “la administrada”, dentro del plazo otorgado, presentó la documentación pertinente, consistente en plano perimétrico-ubicación y memoria descriptiva en Datum WGS84 y PSAD56, a efectos de redimensionar el predio materia de servidumbre a un área de **3 735,16 m<sup>2</sup> (0.3735 ha)**. Cabe señalar que el área redimensionada forma parte del área aprobada por “el Sector”, conforme consta en el correo electrónico institucional del 06 de marzo del 2025;
13. 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 7° y 8° de “el Reglamento”, por tal razón, era admisible en su aspecto formal;
14. Que, a fin de determinar si “el predio” se encontraba dentro de algunos de los supuestos de exclusión establecidos por el numeral 4.2 del artículo 4° de “el Reglamento”, se solicitó información a las siguientes entidades: i) a la Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas con el Oficio n.° 01891-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de marzo de 2025, ii) a la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas con el Oficio n.° 01892-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de marzo de 2025, iii) a la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR con el Oficio n.° 01894-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de marzo de 2025, iv) a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima con el Oficio n.° 01895-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de marzo de 2025, v) a la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura con el Oficio n.° 01896-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de marzo de 2025, vi) a la Dirección de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional de Agua con el Oficio n.° 01897-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de marzo de 2025, y, vii) a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima con el Oficio n.° 01898-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de marzo de 2025. Se precisa que a las entidades consultadas se les otorgó el plazo de siete (07) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de su notificación a fin de remitir la información solicitada;
15. Que, en atención a los requerimientos efectuados y descritos en el considerando anterior, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura otorgó respuesta mediante Oficio n.° 000346-2025-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC del 14 de marzo de 2025 (S.I. 08394-2025), concluyendo que no existe superposición con ningún bien inmueble prehispánico en la zona materia de consulta. Asimismo, la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas mediante Oficio n.° 0638-2025-MINEM-DGE del 03 de abril de 2025 (S.I. 11574-2025), informó que “el predio” se superpone parcialmente con la concesión definitiva de distribución Lima Norte, otorgada mediante Resolución Suprema n.° 032-94-EM a favor de la empresa Pluz Energía Perú S.A.A., determinándose que es compatible el desarrollo de la actividad de energía eléctrica y la actividad minera en simultaneo siempre y cuando “la administrada” respete las distancias mínimas de seguridad establecidas en el Código Nacional de Electricidad-Suministro 2011. De igual forma, la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR mediante Oficio n.° D000434-2025-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS del 14 de abril de 2025 (S.I. 12312-2025), informó que no existe superposición de “el predio” con ecosistemas frágiles, hábitats críticos, bosques protectores ni con bosques de producción permanente incorporados en el Catastro Forestal. Así también, la Autoridad Nacional del Agua mediante Oficio n.° 0204-2025-ANA-AAA CF del 15 de abril de 2025 (S.I. 12786-

2025), trasladó el Informe Técnico n.º 0050-2025-ANA-AAA.CF/LAAO del 09 de abril del 2025, concluyendo que “el predio” no presenta superposición con ningún cuerpo de agua ni fuente natural catalogada como bien de dominio público hidráulico estratégico;

16. Que, la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Oficio n.º D000483-2025-MML-GDU-SPHU del 03 de junio de 2025 (S.I. 18760-2025), remitió, entre otros, el formato digital de la Ordenanza n.º 1056-MML, la cual aprueba la versión digital del plano de clasificación del suelo metropolitano que corresponde al área urbana de Lima Metropolitana y un link que permite visualizar el sistema vial metropolitano (<https://portal.imp.gob.pe/normas-zonificacion-y-sistema-vial-metropolitano/sistema-vial/>). En ese sentido, dicha información fue derivada al área técnica de esta Subdirección, advirtiéndose que “el predio” no se superpone con vías expresas de nivel nacional, regional, subregional o metropolitano ni con vías de jerarquía arterial o colectora, sin embargo, el predio materia de servidumbre se superpone totalmente con el polígono de Expansión Urbana;

#### **Del ámbito de aplicación del procedimiento de otorgamiento de servidumbre**

17. 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”.*
18. Que, asimismo, el artículo 3º del marco normativo antes glosado, define al terreno eriazo de propiedad estatal como: *“terreno de propiedad estatal, inscrito o no inscrito en el Registro de Predios, ubicado fuera de la zona urbana o de expansión urbana (...)”;*
19. Que, el artículo 10º de “el Reglamento” señala expresamente que para la entrega provisional de “el predio” se debe determinar, entre otras características, que el terreno materia de servidumbre tenga la condición de eriazo. En ese sentido, el procedimiento de servidumbre al amparo de la “la Ley” y “el Reglamento”, se circunscribe únicamente a los terrenos eriazos de propiedad estatal, los cuales se ubican fuera de la zona urbana o de expansión urbana;
20. Que, conforme a la información remitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima se ha determinado que, “el predio” recae en zona de expansión urbana, por lo tanto, no es un terreno eriazo. En ese sentido, siendo que el derecho de servidumbre de conformidad con “la Ley” y “el Reglamento”, sólo puede constituirse sobre terrenos eriazos de dominio privado o dominio público estatal y que no se encuentre comprendido en alguno de los supuestos de exclusión, conforme se indicó en el décimo séptimo y décimo octavo considerando de la presente resolución, se debe declarar improcedente y dar por concluido el trámite de constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión seguido por “la administrada”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.º 29151”, “ROF de la SBN”, “la Ley”, “el Reglamento”, las Resoluciones nros. 092-2012/SBN-SG y 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0905-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de agosto de 2025 con su respectivo anexo;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Declarar **IMPROCEDENTE** el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, seguido por la **EMPRESA LA UNIÓN E.I.R.L.**, respecto del predio de **3 735,16 m<sup>2</sup> (0.3735 ha)**, ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución.

**Artículo 2.-** Dar por **CONCLUIDO** el procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, seguido por la **EMPRESA LA UNIÓN E.I.R.L.**, respecto del predio descrito en el artículo 1 de la presente resolución.

**Artículo 3.-** Poner de conocimiento la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus competencias.

**Artículo 4 -** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez que

quede firme la presente resolución.

**Artículo 5.-** Disponer la publicación de la presente resolución en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://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