



## **RESOLUCIÓN N° 0669-2017/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 30 de octubre de 2017

Visto el Expediente N° 806-2014/SBN-SDAPE, el cual sustenta la solicitud de otorgamiento del derecho de servidumbre a favor de la empresa **CORI SUR S.A.C.** de un predio de 19 000 000,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Bella Unión, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa; y

### **CONSIDERANDO:**

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme a la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, mediante Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, se aprobó las actuaciones de la función administrativa del Estado y del procedimiento administrativo desarrollados en las entidades, así como estableció el régimen jurídico aplicable para que la actuación de la Administración Pública sirva a la protección del interés general, garantizando los derechos e intereses de los administrados y con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general;

Que, con fecha 21 de mayo del 2015 se publicó la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, mediante la cual se aprobaron diversas disposiciones con el objeto de promocionar las inversiones para el crecimiento económico y el desarrollo sostenible, estableciendo la simplificación e integración de permisos y procedimientos, así como medidas de promoción de la inversión, asimismo en tu Título IV, Capítulo I, señala que el titular de un proyecto de inversión puede solicitar a la autoridad sectorial competente, la servidumbre sobre los terrenos eriazos de propiedad estatal que sean necesarios para el desarrollo de proyectos de inversión;

Que, con fecha 22 de enero del 2016 de publicó el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N°30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, estableciendo las disposiciones reglamentarias para la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

Que, de conformidad con el artículo 18° de la Ley N° 30327, es necesario que a efectos de que se realice la entrega provisional del predio solicitado en servidumbre



concurran tres condiciones: i) el Proyecto califique como un proyecto de Inversión, ii) el tiempo que requiere para su ejecución iii) el área de terreno necesaria;

Que, es preciso señalar que el Gobierno Regional de Arequipa, mediante Resolución Ministerial N° 656-2006/EF-10 asumió la competencia para administrar y adjudicar terrenos eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción;

Que, el Estado, representado por el Gobierno Regional de Arequipa, es propietario de un predio de 19 000 000,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Bella Unión, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa, que forma parte de un terreno de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral N° 12010754, de la Oficina Registral de Camaná de la Zona Registral N° II-Sede Arequipa. Dicha partida se encuentra correlacionada al CUS N° 59221;

Que, mediante el Oficio N° 777-2014-GRA/GREM, de fecha 25 de junio de 2014, la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Arequipa en cumplimiento de lo previsto en el artículo 6° del Decreto Supremo N° 060-2013-PCM, remitió a SBN la solicitud de servidumbre presentada por la empresa **CORI SUR S.A.C.** (folios 02 al 160);

Que, mediante Acta de Entrega-Recepción N° 00021-2014/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 05 de agosto de 2014, se realizó la entrega provisional del predio solicitado para el otorgamiento del derecho de servidumbre de 19 000 000,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Bella Unión, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa (folios 166 al 168);

Que, esta Subdirección, mediante Oficio N°3209-2014/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 20 de agosto de 2014 derivó copia autenticada del Expediente N° 806-2014/SBN-SDAPE, al Gobierno Regional de Arequipa, para su evaluación y constitución de servidumbre como consecuencia de haber asumido mediante Resolución Ministerial N° 656-2006/EF-10 la competencia para administrar y adjudicar terrenos eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, y de conformidad al literal b) del artículo 6° del Decreto Supremo N° 54-2013-PCM (folio 174 y 175);

Que, posteriormente, mediante el Oficio N° 464-2016-GRA-OOT, de fecha 28 de abril de 2016, la Oficina Regional de Planeamiento, Presupuesto y Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa en cumplimiento de lo previsto en la Ley N° 30327, remitió a la SBN el Expediente N° 806-2014/SBN-DGPE-SDAPE con la **adecuación de la solicitud** del derecho de servidumbre presentada por la empresa **CORI SUR S.A.C.**, adjuntando para ello el informe N° 050-2016-GRA-GREM/AM-JPC, de fecha 13 de abril de 2016, donde indica que la solicitud de servidumbre constituye un proyecto de inversión, siendo su área de 1900.00 hectáreas, y el tiempo de ejecución es de 30 años (folios 176 a 319);

Que, mediante Oficio N° 2690-2016/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 22 de junio de 2016, se requirió a la Dirección General de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento que realice la valuación comercial del derecho de servidumbre solicitado por la empresa **CORI SUR S.A.C.**; siendo atendido, mediante Oficio N° 963-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC, de fecha 05 de julio de 2016, donde se precisa que el costo del servicio solicitado asciende a dieciocho mil seiscientos dieciocho soles (S/. 18 618,00) con lo cual se dará inicio a la pericia encargada (folios 320 y 328);

Que, mediante Oficio N° 2933-2016/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 11 de julio de 2016, se comunicó a la empresa **CORI SUR S.A.C.** el costo de la pericia,

## **RESOLUCIÓN N° 0669-2017/SBN-DGPE-SDAPE**



otorgándosele 10 días hábiles para realizar el pago correspondiente; siendo atendido, mediante escrito s/n de fecha 26 de julio de 2016, en donde adjuntó los depósitos correspondientes que corroboran el pago solicitado; en ese sentido, mediante Oficio N° 1236-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC, de fecha 19 de agosto de 2016, el cual adjunta el Informe Técnico de Tasación, de fecha 15 de agosto de 2016, que concluye que el valor comercial del derecho de servidumbre es de trece millones doscientos ochenta mil seiscientos cincuenta y nueve soles con ochenta y nueve céntimos (**S/ 13 280 659,89**) (folios 329, 330 al 335 y 336 al 365);



Que, mediante Informe N° 414-2016/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 14 de setiembre de 2016, esta Superintendencia concluyó que la valorización comercial del derecho de servidumbre cumplió con el procedimiento establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones; en ese sentido, mediante Oficio N° 4287-2016/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 22 de setiembre de 2016, se solicitó a la empresa **CORI SUR S.A.C.** exprese su conformidad con el valor comercial del derecho de servidumbre contenido en el Informe Técnico de Tasación; siendo atendido, mediante escritos s/n de fecha 03 y 21 de octubre de 2016, donde la empresa manifestó que no aceptaba el valor comercial, además, la misma solicitó la reducción del área solicitada primigeniamente, recortándola a 237,66 hectáreas, requiriendo que se realice el reajuste del valor de la tasación (folios 366 al 371, 373 y 374 al 398);



Que, además, mediante escrito s/n, de fecha 30 de noviembre de 2016, la empresa **CORI SUR S.A.C.** aceptó el valor comercial por metro cuadrado contenido en la tasación alcanzada mediante Oficio N° 1236-2106/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC; sin embargo, sustentó que debido a su capacidad financiera le resultó inviable asumir una servidumbre de 1900 hectáreas; en ese sentido, reiteró su solicitud de una reducción de área presentando un replanteo y dividiendo su predio primigenio en cuatro (04) predios menores, de la siguiente manera: El predio "A" de 265 672,83 m<sup>2</sup>, "B" de 653 959,23 m<sup>2</sup>, "C" de 1 248 545,79 m<sup>2</sup> y "D" de 72 088,76 m<sup>2</sup>, todos ubicados en el distrito de Bella Unión, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa (folios 399 al 430);

Que, esta Superintendencia, mediante Oficio N° 5859-2017/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 14 de diciembre del 2016, se solicitó a la Autoridad Local del Agua Chaparra-Acarí, se pronuncie sobre: i) si los predios solicitados en servidumbre afectaría ríos y/o quebradas, ii) si existe alguna limitación respecto a la servidumbre solicitada, y iii) si es necesario contar con las fajas marginales de cada quebrada y/o río que involucre los predios materia en consulta; asimismo, de ser el caso, indique la delimitación de las fajas marginales correspondientes de cada quebrada y/o río, con la finalidad de que esta Superintendencia evalúe la procedencia de dicha solicitud; siendo atendido, con Oficio N° 427-2017-ANA-AAA.CH.CH.D/SDCPRH, de fecha 09 de marzo de 2017, el cual adjunta el Informe Técnico N° 012-2017-ANA-AAA-CH.CH/SDCPRH, de fecha 08 de marzo de 2017, donde se informó que: "*Los bienes*

naturales asociados al agua de las quebradas sin nombre, localizados en el área de evaluación, **se superponen con los predios "B" y "C"; por tanto, es necesario establecer la delimitación de la faja marginal, de acuerdo a los anexos y criterios señalados en la Resolución Jefatural N° 332-2016-ANA** (folios 431 y 433 al 463);



Que, dicha situación se puso en conocimiento de la empresa **CORI SUR S.A.C.** mediante Oficio N° 1741-2017/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 21 de marzo de 2017, solicitándosele que realice un nuevo recorte que se ajuste a la normativa, ya que esta Superintendencia sólo procede con el otorgamiento del derecho de servidumbre sobre áreas consideradas de **dominio privado estatal, inscritas o no y de libre disponibilidad**, conforme lo establece el Reglamento de la Ley N° 30327, aprobado mediante Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA y conforme el artículo 7° de la Ley N° 29338 – Ley de Recursos Hídricos, la cual establece que el agua y los bienes naturales asociados a ésta, constituyen bienes de dominio público hidráulico (folio 464);



Que, en consecuencia, mediante escrito s/n de fecha 06 de abril de 2017, la empresa **CORI SUR S.A.C.**, presentó un segundo replanteo aduciendo el recorte de las quebradas de las áreas materia de servidumbre; sin embargo, tal replanteo no se ajustó al área solicitada en servidumbre que dio inicio a este procedimiento, lo que se puso en conocimiento de dicha empresa, mediante Oficio N° 2288-2017/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 11 de abril de 2017 (folios 465 al 473 y 474 al 475);



Que, mediante escrito s/n de fecha 19 de abril de 2017 la empresa **CORI SUR S.A.C.**, presentó un tercer replanteo aduciendo el recorte de las quebradas de las áreas materia de servidumbre, dividiéndolo en cuatro (04) predios, determinados de la siguiente manera: Predio A de 265 672,83 m<sup>2</sup>, B de 593 053,70 m<sup>2</sup>, C de 1 187 067,70 m<sup>2</sup> y D de 55 458,02 m<sup>2</sup>, todos ellos ubicados en el distrito de Bella Unión, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa; siendo ello puesto en conocimiento de la Autoridad Local del Agua Chaparra – Acarí, mediante Oficio N° 2703-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 28 de abril de 2017, requiriéndosele nuevamente información sobre los predios replanteados por tercera vez, solicitándole que se vuelva a pronunciar respecto de: i) si el predio solicitado en servidumbre afectaría ríos y/o quebradas, ii) si existe alguna limitación respecto a la servidumbre solicitada, y iii) si es necesario contar con las fajas marginales de cada quebrada y/o río que involucre el predio materia en consulta (folios 476 al 490 y 491);

Que, respondiendo lo solicitado, se remitió, a esta Superintendencia, el Oficio 1229-2017-ANA-AAA.CH.CH.D/SDCPRH, en él se adjuntó, entre otros documentos, el Informe Técnico N° 095-2017-ANA-AAA-CHCH-ALA.CHA.AT/JRGM el cual concluyó que **"los ríos y las quebradas solicitadas en servidumbre no cuentan con delimitación de faja marginal por parte de la Autoridad Nacional del Agua" y "los predios denominados 'B' y 'C' se encuentran superpuestos sobre bienes de dominio público hidráulico"** (folios 493 al 513);

Que, finalmente, mediante escrito s/n, de fecha 17 de agosto de 2017, la empresa **CORI SUR S.A.C.** adjuntó un plano donde se modificó el área entregada provisionalmente pero nuevamente **no presentó el Estudio de Delimitación de Faja Marginal emitido por la Autoridad Administrativa del Agua competente**, según su correspondiente Reglamento, aprobado mediante Resolución Jefatural N° 332-2016-ANA, lo que hace imposible continuar con el presente procedimiento, ya que **la Resolución Directoral que aprueba el Estudio de Delimitación de Faja Marginal es el único documento idóneo que permite establecer que se han respetado tanto las quebradas como sus fajas marginales, ambas consideradas bienes de dominio público hidráulico** (folios 515 al 518);

## **RESOLUCIÓN N° 0669-2017/SBN-DGPE-SDAPE**



Que, la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia, emitió el Informe N° 069-2016/SBN-DNR, de fecha 12 de setiembre de 2016, el cual concluye que *"En el marco de la Ley N° 30327 y del Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N°30327; **únicamente es factible otorgar servidumbre para la ejecución de proyectos de inversión sobre bienes de dominio privado estatal de libre disponibilidad, no siendo factible dicho marco legal sobre bienes de dominio público, ni tampoco sobre áreas expresamente excluidas, como es el caso de las Áreas Forestales, Monumentos Arqueológicos, Áreas Naturales Protegidas y sus zonas de amortiguamiento, Fajas Marginales, u otros bienes de dominio público, aun cuando se cuente con autorizaciones u opiniones favorables de las respectivas autoridades vinculadas, por encontrarse fuera del ámbito de aplicación de dicho marco legal**"*;



Que, el artículo 1° del Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, señala que la norma tiene por objeto establecer las disposiciones reglamentarias para la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, precisando en el numeral 4.1, del artículo 4° del citado Reglamento que, en el marco de la Ley, **únicamente puede constituirse el derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal**;



Que, en concordancia con la norma anterior, el literal b) del numeral 2.2.- del artículo 2° del Reglamento de la Ley N°29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, establece que: *"los bienes de dominio privado del estado son aquellos bienes estatales que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad, **no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos**"*;

Que, en el presente caso, de acuerdo con lo informado por la Autoridad Local de Agua Chaparra- Acari **los predios denominados "B" y "C" se superponen sobre bienes de dominio público hidráulico**;

Que, en el artículo 2° de la Ley N° 29338 – Ley de Recursos Hídricos, se establece que: *"el agua constituye patrimonio de la Nación; además, el dominio sobre ella es inalienable e imprescriptible. Es un bien de uso público y su administración solo puede ser otorgada y ejercida en armonía con el bien común, la protección ambiental y el interés de la Nación. **No hay propiedad privada sobre el agua**"*;

Que, en concordancia con la norma anterior, el literal a) del numeral 2.2.- del artículo 2° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N°007-2008-VIVIENDA, establece que los bienes de dominio público son: **"aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parque, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad**;

**aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernamentales e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley**”;



Que, en el artículo 113° del Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2010-AG, se establece que: “(...) **las dimensiones en una o ambos márgenes de un cuerpo de agua son fijadas por la Autoridad Administrativa del Agua, de acuerdo con los criterios establecidos en el Reglamento para la Delimitación de Fajas Marginales, respetando los usos y costumbre establecidos**”;

Que, en el numeral 5.1 del artículo 5° del Reglamento para la Delimitación y Mantenimiento de Fajas Marginales en Cursos Fluviales y Cuerpos de Agua Naturales o Artificiales, aprobado mediante la Resolución Jefatural N° 300-2011-ANA, establece lo siguiente: **“La Autoridad Administrativa del Agua – AAA, es la autoridad competente para aprobar la delimitación de la faja marginal, en base a un Estudio de Delimitación de la misma”**;



Que, el artículo 3° del Reglamento para la Delimitación y Mantenimiento de Fajas Marginales, aprobado mediante Resolución Jefatural N° 332-2016-ANA, establece que: “(...) **La Autoridad Administrativa del Agua (AAA) autoriza la ejecución de cualquier actividad o instalación que se pretenda ejecutar en las fajas marginales, dentro del marco permitido por la Ley de Recursos Hídricos y su Reglamento**”;

Que, por lo expuesto y de acuerdo a lo informado por la Autoridad Local del Agua Chaparra-Acarí, **los predios “B” y “C” se encuentran superpuestos sobre bienes de dominio público hidráulico; además, no se cuenta con el estudio de delimitación de faja marginal requerido por la Autoridad competente.** En ese sentido, el área entregada provisionalmente en servidumbre no se considera terreno eriazado de propiedad estatal ni terreno estatal de dominio privado para los efectos de la aplicación de la Ley N° 30327 y su Reglamento; razón por lo cual, corresponde **DEJAR SIN EFECTO el Acta de Entrega-Recepción N° 00021-2014/SBN-DGPE-SDAPE,** asimismo corresponde declarar **IMPROCEDENTE** el otorgamiento del derecho de servidumbre al amparo de la Ley N° 30327 y su Reglamento;



Que, el literal p) del artículo 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, facultan a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a emitir resoluciones en materia de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto por Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales” y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, Ley N° 30327, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA y la Ley N° 29338 – Ley de Recursos Hídricos;

Estando a los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal N° 1058-2017/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 11 de octubre de 2017 (folios 524 al 526);

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN DEL  
PATRIMONIO ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 0669-2017/SBN-DGPE-SDAPE**

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Dejar sin efecto el **ACTA DE ENTREGA RECEPCIÓN N° 00021-2014/SBN-DGPE-SDAPE**, de fecha 05 de agosto de 2014, otorgada a favor de la empresa **CORI SUR S.A.C.**, por lo que deberá devolver el predio en servidumbre de 19 000 000,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Bella Unión, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, mediante la suscripción de un Acta de Entrega – Recepción; en caso el administrado se niegue a la suscripción de la misma, se procederá a realizar las acciones tendientes a la recuperación del predio en cuestión.

**Artículo 2°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Arequipa, sobre otorgamiento de derecho de servidumbre de predio de 19 000 000,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Bella Unión, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, requerida por la empresa **CORI SUR S.A.C.**; por las razones expuestas en los considerandos de la presente Resolución.

**Artículo 3°.-** El Gobierno Regional de Arequipa, a través de la unidad orgánica competente realizará las acciones tendientes a la recuperación y custodio del predio referido en el artículo precedente, de ser el caso.

**Artículo 4°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez que quede firme la presente resolución.

Comuníquese y archívese.-



Abog. **CARLOS GARCIA WONG**  
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES