



Resolución Gerencial General Regional

N° 516-2024-GRA/GGR

VISTO:

El Expediente N° 4361399, que sustenta el procedimiento administrativo de CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTO DE INVERSIÓN, iniciado a solicitud del Gerente de INVERSIONES MINERAS Y NEGOCIOS GENERALES MISHIEL E.I.R.L Sr. Francisco Adco Adco para la ejecución del Proyecto de Planta de Beneficio "MISHIEL", respecto del terreno de 0.4904 has (4 904.00 m2) ubicado en el distrito de Mariano Nicolas Valcárcel, provincia de Camaná, departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12026964 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, Oficina Registral de Camaná y registrado con Código CUS N° 176668 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), en adelante "el predio", y;

CONSIDERANDO:

Que, el Estado, representado por el Gobierno Regional de Arequipa es propietario de "el predio".

Que, el Gobierno Regional de Arequipa, mediante Resolución Ministerial N° 656-2006- EF-10, asumió competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 92° del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional de Arequipa, aprobado por Ordenanza Regional N° 508-AREQUIPA, la Oficina de Acondicionamiento Territorial es el órgano competente para realizar la instrucción de los procedimientos de administración de los predios del Estado, representado por el Gobierno Regional de Arequipa bajo la competencia de esta entidad.

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 (en adelante "el Reglamento"), se regula el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión.

Que, el inmueble materia de requerimiento en Servidumbre de propiedad del Estado de 4 904.00 m2 (0.49044 has) se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 12026964, se trata de un terreno eriazo ubicado en el distrito de Mariano Nicolas Valcárcel, provincia de Camaná, departamento de Arequipa del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa - Oficina Registral de Camaná (en adelante "el predio").

Que, mediante el escrito de fecha mayo de 24 de abril de 2022, el Gerente de Inversiones Mineras y Negocios Generales MISHIEL E.I.R.L Sr. Francisco Aco Adco (en adelante "el administrado"), solicitó a la Dirección Regional de Energía y Minas de Arequipa la constitución de derecho de servidumbre sobre el predio de 4,904 m2 por el plazo de 30 años, presentando los siguientes documentos:

- Plano perimétrico.
- Declaración Jurada sobre inexistencia de comunicades nativas o campesinas en el predio.
- Certificado de Búsqueda Catastral.
- Descripción detallada del proyecto de inversión.
- Documentación legal de la empresa.

Que, mediante el Oficio N° 456-2022-GRA/GREM de fecha 07 de junio de 2022, el Gerente Regional de Energía y Minas remitió a la SBN el Expediente N° 3001427, adjuntando la solicitud formulada por "el administrado" y el Informe N° 111-2022-GRA/GREM-AM/JPC, a través del cual,



en cumplimiento de lo establecido por el numeral 18.2 del artículo 18° de "la Ley" y el artículo 8° de "el Reglamento", se pronuncia sobre los siguientes aspectos: i) califica el proyecto como uno de inversión, así como la condición para su ejecución, ante cuyo incumplimiento corresponde disponer la extinción de la servidumbre; ii) establece que el plazo requerido para la ejecución del proyecto y la constitución del derecho de servidumbre es de TREINTA (30) años; iii) establece que el área necesaria para la ejecución del proyecto es de 4,904 m², con el sustento respectivo; y iv) emite opinión técnica favorable sobre el proyecto de inversión y sobre lo indicado en los puntos precedentes; asimismo, remite todo el expediente presentado por el administrado.

Que, la SBN efectuó el diagnóstico técnico-legal mediante el Informe Brigada N° 00845-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de septiembre de 2022, el cual concluyó lo siguiente:

IV. CONCLUSIONES

4.1 El predio solicitado en servidumbre es 4,904.00 m² (0,4904 hectáreas), ubicado en el Distrito de Mariano Nicolás Valcárcel, Provincia de Camaná y Departamento de Arequipa, recae sobre ámbito sin antecedente registral y sin registro CUS, por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 36° del Texto Único Ordenado de la Ley n. 29151, se presume que es propiedad del Estado. En tal sentido, se ha comunicado al Gobierno Regional de Arequipa para que realice las acciones de inmatriculación. Asimismo, debe tenerse presente hasta qué etapa la SBN es competente para llevar a cabo el procedimiento de servidumbre, para luego derivarse al Gobierno Regional de Arequipa y continúe con el trámite correspondiente, de ser el caso.

4.2 De la revisión de la base gráfica del INGEMMET a través del GEOCATMIN (<http://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin>), se tiene que el predio se superpone al 100% con la concesión minera denominada NAUCHY, el mismo que se encuentra titulada y vigente a favor de la empresa NAUCHY S.A.C., con código n. 010076509. No obstante, el artículo 9° del Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería, Decreto Supremo N° 014-92-EM, señala, entre otros, que la concesión minera es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentra ubicado, por lo que, esta circunstancia no limita al titular del predio a otorgar otros derechos sobre éste.

4.3 De la verificación y evaluación de la documentación remitida por "la autoridad sectorial" referente a la solicitud de constitución de derecho de servidumbre presentada por "la administrada", se tiene que la misma cumple con los requisitos establecidos en el numeral 18.1 del artículo 18° de la Ley n. 30327, así como de los artículos 7° y 8° de su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n. 002-2016-VIVIENDA Y SUS modificatorias.

4.4 "El predio solicitado en servidumbre no se superpone sobre áreas naturales protegidas ni Zonas de Amortiguamiento; quebradas, ríos con o sin delimitación de fajas marginales, comunidades campesinas; terrenos ubicados en área de playa; zonas arqueológicas. Red Vial Nacional, Departamental o Vecinal; Ecosistemas Frágiles, Bosques Protectores y Bosques de Producción Permanente; Comunidades Indígenas ni Pueblos Originarios; líneas de transmisión de media y/o alta tensión; o registrados en el portafolio del Estado.

4.5 Contrastada el área requerida en servidumbre con las diversas bases gráficas referenciales (SERNANP, MIDAGRI, y otros) a las que accede esta Superintendencia a manera de consulta, se tiene que "el predio" en cuestión no se encontraría comprendido dentro de algunos de los supuestos de exclusión establecidos por el numeral 4.2 del artículo 4° de "el Reglamento". No obstante, ello, se determinará fehacientemente con las respuestas a las consultas efectuadas a las entidades competentes y las que se encuentran pendientes de respuesta, por lo tanto, el presente diagnóstico se efectuó con la información con la que cuenta esta Superintendencia.

4.6 En este sentido, correspondería proceder a entregar en forma provisional el predio solicitado en servidumbre a favor de "la administrada", en cumplimiento a lo señalado por el artículo 19° de "la Ley", con la condición de estar sujeto a la respuesta de las entidades señaladas en el ítem del análisis del presente informe, por lo que en caso que no surgiera alguna restricción administrativa o la vulneración de algún derecho, se continuará con el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre, caso contrario se dejará sin efecto la entrega provisional.

4.7 La entrega provisional no otorga ni reconoce derecho que vulnere la protección u otorgamiento de derecho establecido por organismo competente sobre el predio entregado, tales como zona arqueológica, área natural protegida o cualquier derecho y/o restricción administrativa sobre el mismo, así como el derecho de propiedad privada no detectada. Si posteriormente se detectara la vulneración de algún derecho, la entrega provisional quedará sin efecto, bastando sólo la notificación que mediante oficio se realice a "la administrada", requiriendo la





Resolución Gerencial General Regional

N° 516-2024-GRA/GGR

devolución del predio en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, sin posibilidad de prórroga,

4.8 En caso el presente procedimiento concluya por abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable a "el administrado", al requerirse la devolución del predio, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso del mismo, la cual es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que se efectúe, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio, lo cual también aplica en el supuesto de algún redimensionamiento de área (desistimiento parcial de área) por solicitud del administrado que no sea motivado por superposición con algún supuesto de exclusión."

Que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19° de "la Ley" y el artículo 10° de "el Reglamento", mediante el Acta de Entrega-Recepción N° 00135-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 27 de septiembre de 2022, la SBN realizó la entrega provisional del predio de 4,904.00 m² (0.4904 has) a favor de "el administrado".

Que, de conformidad con el artículo 20° de "la Ley" y el numeral 15.5 del artículo 15° de "el Reglamento", la valorización de la contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega – Recepción.

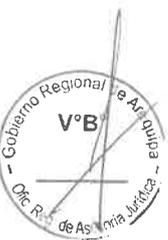
Que, habiéndose determinado la libre disponibilidad de "el predio", en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 20° de "la Ley" y el artículo 11° de "el Reglamento", mediante el Oficio N° 00590-2023/SBN-OAF, la SBN, a través de la Oficina de Administración y Finanzas, solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la respectiva valuación comercial del derecho de servidumbre sobre "el predio".

Que, mediante el Oficio N° 1472-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de fecha 19 de diciembre de 2023, la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remitió a la SBN el Informe Técnico de Tasación N° 06083-2023- VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES del predio de 4 904,00 m² (0.4904 has), mediante el cual realizó la valuación comercial del derecho de servidumbre sobre "el predio" habiendo determinado como valor comercial del mismo la suma de S/. 15 215.09 soles, tasación que fue materia de observación a través del Informe Brigada N° 00011-2024/SBN-DGPE-SDAPE, el cual fue subsanado con el Informe Técnico de Tasación N° 00433-2024- VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES de fecha 29 de febrero de 2024 determinando como monto de tasación la suma de S/. 15 215,09 soles, contando para el caso con el Informe Brigada N° 00169-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 18 de marzo de 2024, por el cual, la SBN otorgó conformidad al indicado procedimiento de tasación.

Que, mediante el Oficio N° 01947-2024/SBN-DGPE-SDAPE, la SBN notificó a "el administrado" el Informe de Tasación precisando que el valor del terreno de 4 904.00 m² asciende a S/. 15 215.09 (QUINCE MIL DOSCIENTOS QUINCE CON 09/100 SOLES), siendo que mediante el escrito de fecha 25 de marzo de 2024 "el administrado" manifestó su aceptación.

Que, de acuerdo al contenido del Memorándum N° 954-2023-GRA/GGR el Gerente General del Gobierno Regional de Arequipa determinó lo siguiente: "En atención al documento de la referencia, mediante el cual la Oficina de Acondicionamiento Territorial ha remitido un informe con respecto a la determinación de los pagos en la aprobación de los derechos de servidumbre al amparo de la Ley 30327, sugiriendo un criterio en las formas de pago en la constitución de servidumbres a favor de particulares.

Al respecto, solicitamos se sirva revisar, verificar y considerar dicha propuesta en los expedientes de aprobación de constitución de servidumbre, debiéndose considerar en los informes y proyecto de resolución que se emitan." (el subrayado es nuestro)



Por lo tanto, para la determinación del pago de la servidumbre se tendrá en cuenta la propuesta contenida en el Informe N° 743-2024-GRA/OAT de fecha 24 de septiembre de 2024.

Que, mediante el Oficio N° 2267-2024/SBN-DGPE-SDAPE, la SBN remitió a esta entidad el Expediente N° 655-2022/SBN-SDAPE, para la continuación del trámite correspondiente.

Que, como producto del diagnóstico técnico-legal efectuado, mediante el Informe Técnico-Legal N° 048-2024-GRA-OAT de fecha 19 de septiembre de 2024, se concluyó que "el predio" constituye terreno eriazos de propiedad estatal, de dominio privado, de libre disponibilidad, y no se encuentra comprendido en ninguno de los supuestos de exclusión a que se refiere el numeral 4.2 del artículo 4° de "el Reglamento", en consecuencia, corresponde aprobar la solicitud de constitución del derecho de servidumbre sobre "el predio" formulada por "el administrado".

Con fecha 08 de agosto de 2024, personal de la Oficina de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa, realizó la inspección técnica al predio solicitado por "el administrado", constatando lo siguiente:

- El terreno requerido es uno de naturaleza eriazos.
- "El predio" está localizado en un medio que no está consolidado, no cuenta con servicios públicos de agua, desagüe y de energía eléctrica.
- Se ha verificado que en el predio no existen construcciones ni edificaciones, el terreno no se encuentra delimitado.
- La topografía es variada, pendientes de 0 a 10%, el suelo es arenoso limoso.
- No existe superposición con ninguna solicitud que se venga tramitando ante el Gobierno Regional de Arequipa.
- Según el Informe de Diagnóstico Gráfico N° 0141-2024-GRA/OAT-OSP, existe superposición con las siguientes concesiones mineras: NAUCHY con código N° 010076509, MORENITA 1 con código N° 050037024.
- No se superpone con ninguna vía de dominio público.

Que, de acuerdo al contenido del Informe N° 141-2024-GRA/OAT-OSP de fecha 18 de septiembre de 2024 la Oficina de Acondicionamiento Territorial manifestó lo siguiente: "(...) se ha efectuado su superposición con el Sistema de Información Georeferenciado denominado Geolvierte del Ministerio de Economía y Finanzas observándose que el terreno solicitado no involucra proyecto de inversión pública que se encuentre registrado en dicho sistema."

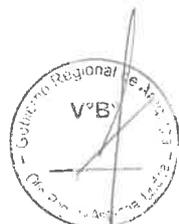
Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que la solicitud de "el administrado" cumple con los requisitos formales y sustantivos previstos en "La Ley" y "el Reglamento"; en consecuencia, corresponde aprobar la constitución de derecho de servidumbre sobre "el predio" a favor de "el administrado", para la ejecución del Proyecto de Planta de Beneficio "MISHIEL", por el plazo de TREINTA (30) años.

Que, de conformidad con el artículo 16° de "el Reglamento", el valor de la contraprestación por la constitución del derecho de servidumbre, es cancelado por el titular del proyecto de inversión, de acuerdo a la forma de pago aprobada en la resolución, dentro del plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución que aprueba la servidumbre; en caso de incumplimiento, se requiere al titular del proyecto de inversión para que cumpla con efectuar el pago adeudado en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles, contados desde la respectiva notificación, aplicándose la mora correspondiente, y de persistir en el incumplimiento, se deja sin efecto dicha resolución.

Que, de conformidad con el literal d) del artículo 39° del TUO de la Ley N° 29151, en concordancia con el literal b) del numeral 19.2 del artículo 19° de "el Reglamento", los ingresos obtenidos por la constitución de derecho de servidumbre se distribuyen, previa deducción de gastos operativos y administrativos incurridos, correspondiendo, cuando el terreno es de propiedad del Estado, administrado por el Gobierno Regional con funciones transferidas, el 70% al Gobierno Regional y el 30% a la SBN.

Que, de conformidad con lo establecido en el numeral 4.1 del artículo 4° de la Directiva de Tesorería N° 001-2007-EF/77.15, aprobada por Resolución Directoral N° 002-2007-EF/77.15, los fondos públicos recaudados, captados u obtenidos de acuerdo a Ley, cualquiera sea la fuente de financiamiento, deben ser depositados en las correspondientes cuentas bancarias en un plazo no mayor de 24 horas.

Que, asimismo, de conformidad con el artículo 17° de "el Reglamento", luego de que el titular del proyecto de inversión efectúa el pago de la contraprestación conforme a la forma de pago que se aprueba en la resolución, dentro del plazo de diez (10) días hábiles se procede a suscribir el contrato respectivo, el cual puede ser elevado a escritura pública a pedido del titular del proyecto, quien asume los gastos notariales y registrales, a que hubiera lugar, incluida una copia del testimonio a favor del Gobierno Regional de Arequipa.





Resolución Gerencial General Regional

N° 516-2024-GRA/GGR

Que, de conformidad con lo establecido en el numeral 15.7 del artículo 15° de “el Reglamento”, el derecho de servidumbre no otorga autorizaciones, permisos y otros derechos que, para el ejercicio de sus actividades, el beneficiario de la servidumbre debe obtener ante otras entidades, conforme a la normatividad vigente.

Que, el administrado deberá destinar el predio materia de servidumbre solo para la finalidad para la cual ha sido solicitada (Proyecto de Planta de Beneficio “MISHIEL”), caso contrario el no cumplimiento será elemento suficiente para declarar la resolución del contrato, no teniendo derecho a reembolso alguno por los pagos realizados a la fecha.

Que, en el caso de constatarse la presencia de poblados y anexos, así como cualquier otro derecho, dentro de los predios sub materia, la administrada, deberá respetar el reconocimiento, protección u otorgamiento de derechos establecidos por la autoridad u el organismo correspondiente.

Que, considerando que la constitución del derecho de servidumbre se realiza sobre terrenos eriazos de propiedad del Estado, a título oneroso y que conforme a la Ley y El Reglamento, tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social, por lo que, se ha visto por conveniente otorgar la constitución de derecho de servidumbre en favor de “el administrado” debiendo pagar por el terreno de 0.4904 has la suma de S/. 15 215,09 soles. Por otro lado, se debe considerar que el otorgamiento de la constitución de la servidumbre, va a generar oportunidades de empleo, toda vez que, el desarrollo del proyecto contribuirá a la contratación de mano de obra directa, por lo cual, el mencionado proyecto tiene el potencial para tener un impacto positivo en la economía tanto local como nacional, lo que contribuirá al bienestar económico y social de la población.

Que, en aplicación de lo dispuesto en la Ley N° 30327, corresponde emitir resolución aprobando la constitución del derecho de servidumbre y la forma de pago, la cual se inscribe por su sola notificación en el Registro de Predios de la SUNARP, y su anotación en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP).

Asimismo, deberá notificarse con la Resolución a emitirse al Ministerio de Energía y Minas y a la Gerencia Regional de la Energía y Minas, a fin de que se cumpla con implementar el Registro de servidumbres otorgadas en favor de los titulares de proyectos que desarrollen actividades en el ámbito de su competencia, de conformidad con el Artículo 26° de la Ley N° 30327.

Que, de conformidad con el Informe N° 1834-2024-GRA/ORAJ y a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019- 2019-VIVIENDA, la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la precitada Ley, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, y el Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional de Arequipa, aprobado por la Ordenanza Regional N° 508-AREQUIPA; y con las facultades conferidas con la Resolución Ejecutiva Regional N° 270-2024-GRA/GR;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- APROBAR la constitución del derecho de servidumbre a favor de **INVERSIONES MINERAS Y NEGOCIOS GENERALES MISHIEL E.I.R.L.** representado por su Gerente Sr. Francisco Adco para la ejecución del Proyecto de Planta de Beneficio “MISHIEL”, por el plazo de treinta (30) años, sobre el terreno de 0.4904 has (4 904.00 m2) ubicado en el distrito de Mariano Nicolas Valcárcel, provincia de Camaná, departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Arequipa en la Partida Registral N° 1202694 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, Oficina Registral de Camaná y registrado con Código CUS N° 176668 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales



(SINABIP), cuya área, linderos y medidas perimétricas constan en el Plano Perimétrico N° 048-2024-GRA/OAT y la Memoria Descriptiva N° 048-2024/GRA-OAT, con la finalidad de que sea destinado exclusivamente para la ejecución del Proyecto de Planta de Beneficio "MISHIEL".

ARTÍCULO 2.- El plazo de vigencia de la servidumbre aprobada por el artículo precedente se contabiliza a partir del 27 de septiembre de 2022, fecha de suscripción del Acta de Entrega-Recepción N° 00135-2022/SBN-DGPE-SDAPE y culmina el 27 de septiembre de 2052.

ARTÍCULO 3.- La contraprestación por la constitución del derecho de servidumbre, a cargo de "el administrado", por el terreno de 0.4904 has (4 904.00 m2) asciende a S/. 15 215.09 (QUINCE MIL DOSCIENTOS QUINCE CON 09/100 SOLES), monto que no incluyen los impuestos que resulten aplicables y que debe ser cancelado en una sola armada dentro del plazo máximo de 15 días hábiles de notificado con la presente Resolución.

ARTÍCULO 4.- Una vez que "el administrado", cancele el valor comercial de "el predio", se procede a suscribir el contrato respectivo dentro del plazo de diez (10) días hábiles, actuando en representación del Gobierno Regional de Arequipa el Titular del Pliego. El contrato que se celebrará contemplará como fecha de término de vigencia de la servidumbre la fecha establecida en el artículo 2 de la presente resolución.

ARTÍCULO 5.- El derecho de servidumbre no otorga autorizaciones, permisos y otros derechos que, para el ejercicio de sus actividades, el beneficiario de la servidumbre debe obtener ante otras entidades, conforme a la normatividad vigente.

ARTÍCULO 6.- Remitir copia autenticada de la presente resolución a la Oficina de Acondicionamiento Territorial con el fin de que proceda a presentar por ante la Oficina Registral de Arequipa de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el pedido de inscripción correspondiente, y remitir, en el plazo de diez (10) días hábiles contados desde la inscripción registral de la presente Resolución, la documentación sustentatoria, a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la actualización del registro SINABIP.

ARTÍCULO 7.- Debe notificarse con la resolución al Ministerio de Energía y Minas y a la Gerencia Regional de Energía y Minas, conforme se señala en los Considerandos de la presente Resolución.

ARTÍCULO 8.- Debe notificarse con la resolución a las siguientes concesiones mineras: NAUCHY con código N° 010076509, MORENITA 1 con código N° 050037024.

Dada en la Sede del Gobierno Regional de Arequipa, a los quince (15) días del mes de octubre del Dos Mil Veinticuatro.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE

GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA

Mg. Norberto Pani Coilla
GERENTE GENERAL REGIONAL