



Resolución Gerencial General Regional

N° 324-2025-GRA/GGR

VISTO:

El Oficio N° 04860-2023/SBN-DGPE-SDAPE, por el cual, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales derivó el Expediente N° 439-2018/SBN-SDAPE que contiene el pedido de constitución de derecho de servidumbre formulado por el representante de Empresa Questdor S.A.C respecto de un terreno replanteado de 220 462.42 m2 (22.0462 has) ubicado en el distrito Chaparra, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, 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 93° 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 cuenta con un área de 22.0462 has (en adelante "el predio") se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 12025551, siendo un terreno eriazo denominado Predio 2, Centro Poblado Achanizo ubicado en el distrito de Chaparra, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa de propiedad del Estado inscrito en el Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa - Oficina Registral de Camaná.

Que, mediante escrito de fecha 09 de marzo de 2018 el Gerente General Sr. Carlos Rubén Aguilar Padilla de QUESTDOR S.A.C. (en adelante "el administrado"), solicitó a la Dirección General de Minería del Ministerio de Energía y Minas la constitución del derecho de servidumbre sobre el predio de 290.91 has, presentando los siguientes documentos:

- Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva.
- Declaración Jurada donde se indica que el terreno superficial no se encuentra ocupado por comunidades campesinas y nativas.
- Certificado de Búsqueda Catastral.
- Descripción detallada del Proyecto del Inversión.
- CD con información preventiva descrita.

Que, mediante el Oficio N° 0646-2018-MEM/DGM de fecha 12 de abril de 2018 con número de solicitud de ingreso a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales S.I.N° 13826-2018, el Director General de Minería del Ministerio de Energía y Minas remitió a la SBN el expediente adjuntando el Informe N° 019-2018-MINEM-DGM-DTM/SV, 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 DOS (02) años; iii) establece que el área necesaria para la ejecución



del proyecto es de 290.91 has, 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.

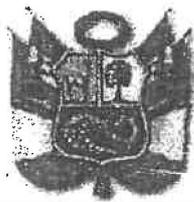
Que, la SBN efectuó el diagnóstico técnico-legal mediante el Informe Brigada N° 01605-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 de mayo de 2018, en el cual concluyó lo siguiente:

VI. CONCLUSIONES

1. El predio solicitado en servidumbre de 2 909 060,50 m² ubicado en el distrito de Chaparra, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa se encuentra sobre área sin inscripción registral, por lo que conforme a lo dispuesto en el artículo 23° de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es de propiedad del Estado.
2. Según la base gráfica temática referencial del INGEMMET y su página web a través del GEOCATMIN, el área materia de servidumbre se encuentra superpuesta con: concesión minera metálica "Cerro de Fierro B" y "Cerro de Fierro C, siendo titular de ambas concesiones QUESTDOR S.A.C., actual solicitante del otorgamiento del derecho de servidumbre.
3. De la base gráfica temática referencial del Instituto Geográfico Nacional-IGN, con la que cuenta esta Superintendencia, se determinó que el predio solicitado en servidumbre se superpone con la quebrada s/n.
4. De las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, se verificó que el área solicitada en servidumbre no se superpone con: comunidades campesinas y/o nativas.
5. De la consulta en la página web del Geocatmin, se determinó que el predio solicitado en servidumbre no se superpone con áreas restringidas.
6. Asimismo, de la consulta realizada en la página Web del SERNANP, el predio materia de servidumbre no se superpone con Áreas Naturales Protegidas ni Zonas de Amortiguamiento.
7. De la consulta realizada a la página Web de Cultura, el predio materia de servidumbre no se superpone con zonas arqueológicas.
8. De manera complementaria, esta Superintendencia, ha requerido información a diversas entidades del Estado, mediante los oficios que se encuentran detallados en el análisis del presente informe, a fin de determinar que respecto al área requerida en servidumbre por la empresa QUESTDOR S.A.C., no existan restricciones administrativas y/o incompatibilidades que impidan que se continúe con el procedimiento de otorgamiento del derecho de servidumbre; sin embargo, a la fecha, la Dirección General de Asuntos Ambientales y Agrarios-DGAAA, Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre-SERFOR, Autoridad Local del Agua (ALA) Chaparra-Acari, Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa y la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Caravelí, no han emitido pronunciamiento alguno, encontrándose el plazo vencido, por lo que se procederá a reiterar las consultas a dichas entidades para que emitan su pronunciamiento, y de acuerdo a dichas respuestas se continuará o no con el procedimiento de servidumbre.
9. Por lo expuesto, conforme el numeral 9.5 del artículo 9° del referido Reglamento, y habiéndose vencido el plazo para que las entidades señaladas anteriormente emitan su pronunciamiento, se ha determinado que no se encontrarían dentro de los supuestos de exclusión del numeral 4.2 del artículo 4 del Reglamento de la Ley N° 30327.
10. En este sentido, no existiendo en esta Superintendencia solicitud de ingreso y/o expediente administrativo referido a trámites de disposición y reserva, respecto del predio solicitado por el administrado, corresponde proceder a entregar en forma provisional el citado predio, en cumplimiento a lo señalado por el artículo 19° de la Ley N° 30327, con la condición de estar sujeto a la respuesta de las entidades señaladas en los párrafos anteriores. En el caso que no surgiera alguna restricción administrativa o la vulneración de algún derecho, se continuará con el procedimiento de otorgamiento de servidumbre, caso contrario y si el expediente aún no ha sido derivado al GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA, LA SBN dejará sin efecto la entrega provisional.
11. La entrega provisional no otorga ni reconoce derecho que vulnere la protección u otorgamiento de derecho establecido por organismo competente, sobre los predios entregados, 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 mediante oficio que el GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA LA SBN, según corresponda, realice a la empresa QUESTDOR S.A.C., para que ésta proceda a devolver el predio en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, sin posibilidad de prórroga."



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° 00088-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha



Resolución Gerencial General Regional

N° 324-2025-GRA/GGR

25 de mayo de 2018, la SBN realizó la entrega provisional del predio de 2 909 060.50 m² a favor de "el administrado", la cual fue modificada por el Acta Modificatoria de Entrega-Recepción N° 00079-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de mayo de 2021, en la cual se entregó el área de 220 4762.4332 m².

Es de precisarse que con fecha 13 de octubre de 2020 la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales emitió la Resolución N° 812-2020/SBN-DGPE-SDAPE, la cual dio por concluido, se dejó sin efecto el Acta de Entrega-Recepción N° 00088-2018/SBN-DGPE-SDAPE, se dispuso la devolución del predio y el inicio de las acciones correspondientes para el cobro por el uso del predio, el mismo que fue materia de impugnación a través del escrito de fecha 06 de noviembre de 2020 con número de solicitud de ingreso a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales S.I.N° 19139-2020, y que fue resuelto con la Resolución N° 440-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 29 de abril de 2021 declarando fundado el recurso de reconsideración y disponiendo la suscripción de una Acta de Entrega aclaratoria y devolución del área remanente.

Que, es de advertirse del contenido del Informe N° 0039-2022-MINEM-DGM-DGES/SV de fecha 01 de diciembre de 2022, que el Director de Gestión Minera del Ministerio de Energía y Minas opinó favorablemente por la solicitud de renovación del plazo de servidumbre por seis meses adicionales desde el 15 de diciembre de 2022 hasta el 15 de junio de 2023.

Es de precisarse que según el contenido del Oficio N° 0265-2023-MINEM/DGM de fecha 15 de febrero de 2023, el Director General de Minería del Ministerio de Energía y Minas precisó que el plazo total de la servidumbre solicitada por QUESTDOR S.A.C. es de 5 años y 18 días (contados desde el Acta de Entrega Recepción N° 00088-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 25/05/2018 hasta el 15 de junio de 2023).

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.

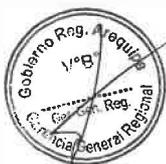
Que, habiéndose determinado la libre disponibilidad de "el predio", en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 20° de "la Ley" y el artículo 11° de "el Reglamento", mediante el Oficio N° 00149-2023/SBN-OAF, la SBN a través de la Oficina de Administración del Patrimonio Estatal, solicitó a la Dirección 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° 559-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de fecha 26 de mayo de 2023 la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remitió a la SBN el Informe Técnico de Tasación N° 02128-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES de "el predio", habiendo realizado la valuación comercial del derecho de servidumbre determinado como valor comercial la suma de S/. 191 682.87 (CIENTO NOVENTA Y UN MIL SEICIENTOS OCHENTA Y DOS CON 87/100 SOLES), contando con el Informe Brigada N° 00516-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 01 de junio de 2023, por el cual, la SBN otorgó conformidad al indicado procedimiento de tasación.

Que, mediante el Oficio N° 04492-2023/SBN-DGPE-SDAPE la SBN notificó a "el administrado" el Informe de Tasación, siendo que mediante escrito de fecha 09 de junio de 2023 (solicitud de ingreso N° 14879-2023) "el administrado" manifestó su aceptación al valor comercial determinado.

Que, mediante el Oficio N° 04860-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 28 de junio de 2023, la SBN remitió a esta entidad el Expediente N° 439-2018/SBN-SDAPE, para la continuación del trámite correspondiente.

Que, a través del Oficio N° 05306-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 06 de julio de 2023, la SBN trasladó la opinión favorable sobre ampliación de plazo para la constitución de servidumbre de "el predio" en favor de "el administrado" por doce meses adicionales más esto es del 16 de junio de



2023 hasta el 15 de junio de 2024, adjuntando copia del Informe N° 0015-2023-MINM-DGM-DGES/SV.

Que, con el Oficio N° 76-2024-GRA/OAT de fecha 12 de enero de 2024, la Oficina de Acondicionamiento Territorial solicitó a "el administrado" manifestar su aceptación a la continuación del procedimiento de otorgamiento de servidumbre y actualización de tasación. Contando con el escrito de fecha 23 de enero de 2024 con DOC. 6567997, EXP. 3723285, por el cual, aceptó el pedido.

Que, con fecha 01 de julio de 2024, con DOC. 7123879, EXP. 4435109, "el administrado" solicitó el desistimiento del procedimiento y puso a disposición "el predio".

En este punto debe precisarse que el 15 de junio de 2024, concluyó el plazo otorgado por el Ministerio de Energía y Minas para la ejecución del Proyecto Minero de Exploración Predio 1 Cerro de Fierro iniciado por QUESTDOR S.A.C.

Que, a través del Informe N° 043-2025-GRA/OAT-PMB de fecha 14 de abril de 2025, el Arq. Percy Matos Begazo de la Oficina de Acondicionamiento Territorial actualizó la tasación de "el predio" determinando como valor comercial del mismo la suma de S/. 229,997.75 (DOSCIENTOS VEINTI NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE CON 75/100 SOLES), con el fin de continuar con el trámite de la servidumbre.

DEL PLAZO DEL PROYECTO Y/O SERVIDUMBRE

Que, continuando con el procedimiento es de advertirse en el presente expediente que cuenta con varias ampliaciones de plazo para la ejecución del proyecto, siendo que el último se da con el Oficio N° 05306-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 06 de julio de 2023, por el cual, la SBN trasladó la opinión favorable sobre ampliación de plazo para la constitución de servidumbre de "el predio" en favor de "el administrado" por doce meses adicionales más esto es del 16 de junio de 2023 hasta el 15 de junio de 2024, adjuntando copia del Informe N° 0015-2023-MINEM-DGM-DGES/SV. Por tanto, se advierte que el tiempo del proyecto aprobado por "el Sector" a la fecha ha vencido, por lo tanto, no corresponde continuar más con el trámite de otorgamiento del derecho de servidumbre respecto de "el predio", en consecuencia, corresponde dejar sin efecto el Acta de Entrega-Recepción N° 00088-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 de mayo de 2018 modificada por el Acta Modificatoria de Entrega-Recepción N° 00079-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de mayo de 2021, debiéndose dar por concluido el presente trámite al amparo de "la ley".



DEL PAGO POR EL USO DEL PREDIO

Que, el procedimiento de servidumbre seguido a través de "la ley", es a título oneroso y la contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega - Recepción, conforme lo señala el numeral 15.5 del artículo 15° de "el reglamento".

Que, en ese sentido, y considerando que mediante Acta de Entrega-Recepción N° 00088-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 de mayo de 2018 modificada por el Acta Modificatoria de Entrega-Recepción N° 00079-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de mayo de 2021, se entregó "el predio" a favor de "la administrada", deberá efectuarse el pago que corresponda desde la Entrega - Recepción del predio hasta el 01 de julio de 2024 fecha en la cual "el administrado" puso a disposición "el predio".

Que, no obstante, a lo señalado en el considerando que antecede, con Informe N° 434-2025-GRA/ORAJ-OT la jefa de la Oficina de Tesorería adjuntó la liquidación de uso de "el predio" determinando que el valor total para el periodo de tiempo considerado desde la fecha de suscripción del acta de entrega provisional hasta la puesta a disposición de "el predio" asciende a S/. 279,837.67 (DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE CON 67/100 Soles).

Que, sin perjuicio de que se declare concluido el procedimiento, se deja constancia que "el administrado" ingresó con fecha 01 de julio de 2024, un escrito S/N con DOC. 7123879, EXP. 4435109, a través del cual solicitó el desistimiento del procedimiento y puso a disposición "el predio". De conformidad con el artículo 200° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General el desistimiento implica una forma de culminación del procedimiento, 15 de junio de 2024, por se en el caso concreto y tal como se ha sustentado en los considerandos precedentes el presente procedimiento ha concluido el 15 de junio de 2024, independientemente del desistimiento de "la administrada" por cuanto se ha tomado en consideración que el Ministerio de Energía y Minas no ha emitido renovación alguna del plazo de ejecución del proyecto.



Que, de conformidad con el Informe N° 112-2025-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



Resolución Gerencial General Regional

N° 324-2025-GRA/GGR

N° 508-AREQUIPA; y con las facultades conferidas con la Resolución Ejecutiva Regional N° 102-2025-GRA/GR;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- Se declare **CONCLUIDO** del procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** solicitado por el representante de **QUESTDOR S.A.C.**, respecto del predio de 22.0462 has, denominado Predio 2, Centro Poblado Achanizo ubicado en el distrito de Chaparra, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 12025551 de la Oficina Registral de Camaná de la Zona Registral N° XII y con Código CUS N° 118045 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), en base a los considerandos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO 2.- **DEJAR SIN EFECTO** el Acta de Entrega Recepción N° 00088-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 de mayo de 2018 y su modificatoria contenida en el Acta Modificatoria de Entrega-Recepción N° 00079-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de mayo de 2021, respecto del predio de 22.0462 has otorgado a favor de la empresa **QUESTDOR S.A.C.**

ARTÍCULO 3.- El representante de **QUESTDOR S.A.C.**, deberá pagar dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente resolución el monto de **S/ 279,837.67 (DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE CON 67/100 Soles incluido IGV)**, por el uso provisional del predio de 22.0462 has, descrito en el artículo 1°, en caso de incumplimiento se comunicará a la Procuraduría Pública Regional para que efectúe las acciones de su competencia.

ARTÍCULO 4.- La empresa **QUESTDOR S.A.C.**, deberá devolver el predio entregado provisionalmente al Gobierno Regional de Arequipa – Oficina de Acondicionamiento Territorial mediante la suscripción de un Acta Recepción dentro de un plazo no mayor de diez (10) días hábiles de notificada con la presente Resolución.

ARTÍCULO 5.- Poner en conocimiento la presente resolución a la Oficina de Tesorería a fin de que gestione el cobro de la suma señalada en el artículo 3° debiendo actualizar el monto en el caso no cumpla con pagar dentro de los 10 días hábiles de notificado con la presente Resolución, y ante el incumplimiento del pago se deberá comunicar a la Procuraduría Pública Regional para que inicie las acciones correspondientes.

ARTÍCULO 6.- Declarar improcedente el Desistimiento formulado por el representante de **QUESTDOR S.A.C.** que data del 01 de julio de 2024, toda vez que, el procedimiento de servidumbre culminó el 15 de junio de 2024, toda vez que, no se cuenta en el expediente con ningún documento del Ministerio de Energía y Minas que acredite la renovación de plazo de ejecución del proyecto.

ARTÍCULO 7.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez que quede firme la presente resolución.

Dada en la Sede del Gobierno Regional de Arequipa, a los **trece (13)** días del mes de **junio** del Dos Mil Veinticinco.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE
GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA



VCHQ/mirh

D.C. **JOHAN ARIANO CANO PINTO**
GERENTE GENERAL REGIONAL