



## **RESOLUCIÓN N°**

**141-2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 14 de noviembre de 2019

### **VISTO:**

El expediente N° 950-2017/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado por la empresa **INVERSIONES ROSA UNO S.A.C.**, representada por su gerente general Ángel Rafael Llaguento Paico (en adelante, "la Recurrente"), contra la Resolución N° 0836-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de septiembre de 2019 que fuera emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal-SDAPE (en adelante, "la SDAPE"), donde se resolvió entre otros aspectos, declarar el abandono del procedimiento administrativo de otorgamiento de servidumbre del área de 565 329,54 m<sup>2</sup> inscrita en la partida Nros 11027387 de la Oficina Registral de Huaraz (CUS N° 94057). Dicha área está ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarney, departamento Ancash (en adelante, "el predio") y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "la SBN"), en mérito al Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a "la SBN" al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, el artículo 220° del "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Legislativo N° 004-2019-JUS (en adelante, "T.U.O de la LPAG"), establece que el recurso de apelación, se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

3. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.





4. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE (en adelante, “la DGPE”) evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

### **ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO**

6. Que, mediante Oficio N° 944-2017-GRA/DREM presentado el 10 de julio de 2017 (S.I. N° 22057-2017), la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Ancash remitió a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN (en adelante, “la SBN”), el expediente N° 461230, con registro N° 675468 del 1 de junio de 2017, para que se evalúe la solicitud de otorgamiento de servidumbre presentada por “la Recurrente” (folio 2) respecto al proyecto minero de inversión denominado “Rosa 01”, a la cual se adjuntó el Informe Legal N° 57-2017-GRA/DREM del 26 de junio de 2017, donde señala que dicha solicitud califica como proyecto de inversión, cuyo tiempo de ejecución corresponde a veinte (20) años y el área requerida es 56,548 ha. Se remitió declaración jurada de “la Recurrente” y el certificado de búsqueda catastral.

7. Que, con Oficio N° 4353-2017/SBN-DGPE-SDAPE recibido 14 de julio de 2017 (folio 29), “la SDAPE” solicitó a la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Ancash, que “la Recurrente” presentara plano perimétrico y memoria descriptiva, conforme a lo exigido en el numeral 18.1 del artículo 18° de la Ley N° 30237, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante, “Ley N° 30237”), siendo notificada a “la Recurrente” con fecha 19 de julio de 2017 (folio 28).

8. Que, a través del escrito del 18 de julio de 2018 (S.I. N° 23340-2017), “la Recurrente” solicitó ampliación del plazo de cinco (5) días hábiles otorgados con Oficio N° 4352-2017/SBN-DGPE-SDAPE, a cinco (5) días hábiles adicionales (folio 30).

9. Que, con Oficio N° 1021-2017-GRA/DREM presentado el 20 de julio de 2017 (S.I. N° 23814-2017), la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Ancash remitió a “la SDAPE” la solicitud de ampliación de plazo presentada por “la Recurrente” (folio 31).

10. Que, mediante escrito del 21 de julio de 2017 (S.I. N° 23943-2017), “la Recurrente” presenta documentos para subsanar las observaciones advertidas, adjuntando plano perimétrico y memoria descriptiva con cuadros de datos (folio 36).

11. Que, con escrito del 7 de agosto de 2017 (S.I. N° 25802-2017), “la Recurrente” presenta memoria descriptiva; plano perimétrico y memoria descriptiva con cuadros de datos (folio 48).

12. Que, mediante Oficio N° 5511-2017/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 9 de agosto de 2017 (folio 53), “la SDAPE” solicitó información a la Zona Registral N° VII-Sede Huaraz información acerca si el área de 565 480,25 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarmey, departamento de Ancash; se encuentra registrada o superpuesta con propiedad de terceros o del Estado. Se atendió con Oficio N° 3041-2017-SUNARP-Z.R.N° VII/PUBLICIDAD presentado el 6 de septiembre de 2017 (folio 92), a través del cual, se remitió el Certificado de búsqueda catastral del 4 de septiembre de 2017 (folio 93), que señala que el el área de 56.5480 ha, ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarmey, departamento de Ancash que en los sistemas registrales SIR y SARP, dicha área no se encuentra identificada, sin embargo, se encuentra superpuesto con parcialmente con la partida N° 11027387.







## **RESOLUCIÓN N°**

**141-2019/SBN-DGPE**

**13.** Que, mediante Oficio N° 5512-2017/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 9 de agosto de 2017 (folio 54), "la SDAPE" solicitó información a la Dirección de Asuntos Ambientales y Agrarios-DGAAA del Ministerio de Agricultura, sobre si el área de 565 480,25 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarmey, departamento de Ancash; se encuentra sobre tierra forestal. Este requerimiento fue atendido con Oficio N° 757-2017-MINAGRI-DVDIAR/DGAAA del 15 de septiembre de 2017 (S.I. N° 31553-2017), la Dirección de Asuntos Ambientales y Agrarios-DGAAA del Ministerio de Agricultura señaló que remitía el Informe Técnico N° 167-2017-MINAGRI-DVDIAR-DGAAA-DERN elaborado por la Dirección de Evaluación de los Recursos Naturales, quien concluyó entre otros aspectos, que el área de 565 480,25 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarmey, departamento de Ancash; se encuentra sobre sobre tierras de protección con limitación por suelo y riesgo de erosión (folio 114).



**14.** Que, con Oficio N° 5513-2017/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 9 de agosto de 2017 (folio 37), "la SDAPE" solicitó información a la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre; sobre si el área de 565 480,25 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarmey, departamento de Ancash; se encuentra superpuesta con tierras forestales. Este requerimiento fue atendido con Oficio N° 0835-2017-SERFOR/DGIOFFS-DCZO del 8 de septiembre de 2017 (S.I. N° 30690-2017), que derivó el Informe Técnico N° 309-2017-SERFOR/DGIOFFS-DCZO, que concluyó entre otros aspectos que debe considerarse una verificación en campo; que las áreas consultadas no se encuentran comprendidas dentro del ámbito de clasificación de uso mayor y de concesiones forestales (folio 97).



**15.** Que, con Oficio N° 5514-2017/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 9 de agosto de 2017 (folio 59), "la SDAPE" solicitó información a la Dirección de Titulación de Predios Rurales y Comunidades Campesinas del Gobierno Regional de Ancash, sobre si el área de 565 480,25 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarmey, departamento de Ancash; afectaría algún proyecto agrario, si existe proyecto de titulación sobre dichas áreas y si dicha área se superpone con propiedad de comunidades campesinas. Este requerimiento fue reiterado con Oficio N° 7328-2017/SBN-DGPE-SDAPE recibido con fecha 28 de septiembre de 2017 (folio 131).

**16.** Que, con Oficio N° 5515-2017/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 9 de agosto de 2017 (folio 62), "la SDAPE" solicitó información a la Dirección Desconcentrada de Cultura de Ancash sobre si el área de 565 480,25 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarmey, departamento de Ancash; se encuentra superpuesta con algún monumento arqueológico. Este requerimiento fue reiterado con Oficio N° 7329-2017/SBN-DGPE-SDAPE recibido con fecha 28 de septiembre de 2017 (folio 132) y atendido con Oficio N° 001162-2017/DDC ANC/MC del 8 de noviembre de 2017 (S.I. N° 39215-2017), donde se indicó que el área de 565 480,25 m<sup>2</sup>, no se superpone con zonas arqueológicas registradas, no obstante recomendó que se tramite el CIRA (folio 149).



17. Que, con Oficio N° 5516-2017/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 9 de agosto de 2017 (folio 64), "la SDAPE" solicitó información a la Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones del Gobierno Regional de Ancash, sobre si el área de 565 480,25 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarmey, departamento de Ancash; se encuentra superpuesta con derechos de vías existentes, concesiones viales, red vial o proyecto vial a desarrollarse. Se reiteró con Oficio N° 7326-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de septiembre de 2017 (folio 129), "la SDAPE" reiteró el pedido de información. Se atendió con Oficio N° 748-2017-GRA-GRI/DRTC del 5 de octubre de 2017 (S.I. N° 34303-2017), donde señala que dentro del área solicitada no existe ninguna carretera departamental, por tanto no existe competencia de dicha Dirección, sugiriendo dirigirse a PROVIAS Nacional (folio 133).

18. Que, con Oficio N° 5517-2017/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 10 de agosto de 2017 (folio 65), "la SDAPE" solicitó información a la Autoridad Local del Agua Casma-Huarmey, sobre si el área de 565 480,25 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarmey, departamento de Ancash; se encuentra sobre río, cauce o quebrada, así como indicar las dimensiones de la faja marginal. Este requerimiento fue reiterado con Oficio N° 7327-2017/SBN-DGPE-SDAPE, recibido con fecha 29 de septiembre de 2017 (folio 130). Se atendió con Oficio N° 0793-2017-ANA-AAA.HCH-ALACHUARMEY del 14 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43975-2017), a través del cual, se remitió el Informe Técnico N° 006-2017-EFA donde se indicó que el área no se superponía con cauce de río o quebrada o que limite con franja marginal del río Culebras (folio 150).

19. Que, con Oficio N° 5518-2017/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 11 de agosto de 2017 (folio 69), "la SDAPE" solicitó información a la Municipalidad Provincial de Huarmey sobre si el área de 565 480,25 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarmey, departamento de Ancash; se encuentra en área urbana o expansión urbana; tipo de zonificación y si se encuentra sobre red vial. Con Oficio N° 7325-2017/SBN-DGPE-SDAPE el 2 de octubre de 2017 (folio 127), "la SDAPE" reiteró a la Municipalidad Provincial de Huarmey, el requerimiento de información. Este documento fue atendido con Oficio N° 0264-2017-MPH/GM del 29 de diciembre de 2017 (S.I. N° 45728-2017), a través del cual, remitió el Informe N° 597-2017-MPH-GAT, donde se concluyó que el área no se encuentra dentro de la zona de expansión urbana, el terreno carece de zonificación y es de naturaleza urbana (folio 154). Con Oficio N° 014-2018-MPH/GM del 17 de enero de 2018 (S.I. 01677-2018), remitió el Informe N° 023-2018-PH/GGT, donde se concluyó que el área se encuentra fuera del área urbana.

20. Que, con Oficio N° 5519-2017/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 14 de agosto de 2017 (folio 72), "la SDAPE" solicitó a la Municipalidad Distrital de Culebras que informe si el área de 565 480,25 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarmey, departamento de Ancash; se encuentra en área urbana o expansión urbana; tipo de zonificación y si se encuentra sobre red vial. Este requerimiento fue atendido con Oficio N° 164-2017-MDC/A del 19 de septiembre de 2017 (S.I. N° 32034-2017), a través del cual se remitió el Informe N° 0928-2017-MDC/SGDU del 11 de septiembre de 2017, donde indicó estaban suspendidas temporalmente el otorgamiento de licencias y uso de áreas de playas.

21. Que, con Memorando N° 2591-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2017 (folio 75), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario-SDDI (en adelante, "la SDDI"), señaló que a la fecha, se encontró que en el ámbito que el área de 565 480,25 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarmey, departamento de Ancash; se encuentran dos (2) procedimientos concluidos.

22. Que, con Informe de Brigada N° 0662-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de septiembre de 2017 (folio 78); "la SDAPE" recomendó acerca del diagnóstico técnico legal, entre otros aspectos, lo siguiente: i) Corresponde efectuar la entrega provisional del área de 565 480,25 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarmey, departamento de Ancash; mediante suscripción de acta de entrega-recepción, y se indicó







**141-2019/SBN-DGPE**

## **RESOLUCIÓN N°**

que dicha área incluía el área de 565 070,27 m<sup>2</sup> inscrita a favor del Estado en la partida N° 11027387 y las áreas restantes de 98,22 m<sup>2</sup> y 311,76 m<sup>2</sup> carecen de antecedentes registrales; ii) proceder a inspeccionar el área y gestionar la valuación comercial; y iii) se recomendó realizar la inscripción de primera de dominio de las áreas de 98,22 m<sup>2</sup> y 311,76 m<sup>2</sup> a ser entregados provisionalmente en servidumbre.

23. Que, con Oficio N° 6445-2017(SBN-DGPE-SDAPE recibido el 1 de septiembre de 2017 (folio 83), "la SDAPE" solicitó a "la Recurrente" que presentar documento de vigencia de poder actualizado.

24. Que, con Acta de Entrega-Recepción N° 00126-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de septiembre de 2017, se entregó a "la Recurrente" el área de 565 480,25 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarmey, departamento de Ancash.

25. Que, con Memorando N° 3422-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de septiembre de 2017 (folio 91), "la SDAPE" remitió información acerca del área de 565 480,25 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarmey, departamento de Ancash, a la Subdirección de Registro y Catastro-SDRC para actualizar el SINABIP. Este requerimiento fue atendido con Memorandum N° 2025-2017/SBN-DNR-SDRC de dicha Subdirección (folio 126).

26. Que, con Oficio N° 6580-2017/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 11 de septiembre de 2017 (folio 113), "la SDAPE" comunicó a Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Ancash, acerca de la entrega del área de 565 480,25 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarmey, departamento de Ancash.

27. Que, mediante Oficio N° 1379-2018/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 28 de febrero de 2018 (folio 175), "la SDAPE" comunicó a "la Recurrente" el resultado del diagnóstico realizado, en donde se advirtió que el área de 565 070,27 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarmey, departamento de Ancash, que fuera entregada en forma provisional formaba parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida N° 11027387 y las áreas restantes de 98,22 m<sup>2</sup> y 311,76 m<sup>2</sup> carecen de inscripción registral, por lo cual, pertenecen al Estado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 23° de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; y para evitar dilaciones causadas por la complejidad para inscribir dichas áreas, se solicitó a "la Recurrente" que las omitiera de su pedido.

28. Que, con escrito del 28 de febrero de 2018 (S.I. N° 06711-2018), "la Recurrente" manifestó su conformidad (folio 176).

29. Que, con Oficio N° 2205-2018/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 19 de marzo de 2018 (folio 179), "la SDAPE" comunicó a "la Recurrente", que en virtud de la conformidad otorgada, se omitieron las áreas carentes de inscripción y dio como resultado el área de 565 329,54 m<sup>2</sup> ("el predio"), citándose para la suscripción de un acta de entrega modificada.





30. Que, con Acta Modificatoria de Entrega-Recepción N° 00061-2018/SBN-DGPE-SDAPE (S.I. N° 22057-2017-EXP. N° 950-2017/SBN-SDAPE) del 19 de marzo de 2018 (folio 180), se procedió a entregar a "la Recurrente", en forma provisional el área modificada de "el predio".

31. Que, con Memorando N° 1146-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de marzo de 2018 (folio 186), "la SDAPE" comunicó a la Subdirección de Registro y Catastro-SDRC acerca de la suscripción del Acta Modificatoria de Entrega-Recepción N° 00061-2018/SBN-DGPE-SDAPE (S.I. N° 22057-2017-EXP. N° 950-2017/SBN-SDAPE) del 19 de marzo de 2018.

32. Que, con Oficio N° 2409-2018/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 26 de marzo de 2018 (folio 187), "la SDAPE" comunicó a la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Ancash, acerca de la modificación del área de "el predio".

33. Que, con Oficio N° 2480-2018/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 28 de marzo de 2018 (folio 188), "la SDAPE" solicitó a la Dirección Nacional de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante, "la Dirección de Construcción"), la tasación de "el predio".

34. Que, con Memorando N° 1006-2018/SBN-DNR-SDRC del 26 de abril de 2018 (folio 189), la Subdirección de Registro y Catastro-SDRC comunicó a "la SDAPE" que actualizó el SINABIP respecto a los CUS Nros 94057, 110166 y 110168.

35. Que, mediante Oficio N° 817-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 9 de mayo de 2018 (folio 190), "la Dirección de Construcción" comunicó a "la SDAPE" el monto que ascendería por el servicio de tasación, el cual, al no estar previsto en el Texto Único de Procedimientos Administrativos, no fue exigible a "la Recurrente".

36. Que, con Oficio N° 6411-2018/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 19 de julio de 2018 (folio 193), "la SDAPE" solicitó a "la Dirección de Construcción", la valuación comercial de "el predio", lo cual, fue reiterado con Oficio N° 10259-2018/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 8 de noviembre de 2018 (folio 194).

37. Que, con Informe de Brigada N° 03477-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2018 (folio 215), "la SDAPE" otorgó conformidad al procedimiento de tasación presentado por "la Dirección de Construcción".

38. Que, con Oficio N° 11468-2018/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 27 de diciembre de 2018 (folio 218), "la SDAPE" solicitó a "la Recurrente" que brinde aceptación a la valuación comercial de "el predio" que asciende a un valor anual de S/. 55 265,38 soles y valor total por veinte (20) años a S/. 1 105 307,57 soles, en el plazo de cinco (5) días, bajo apercibimiento de declararse en abandono el procedimiento.

39. Que, con Informe Brigada N° 01435-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de septiembre de 2019 (folio 220), "la SDAPE" concluyó que el valor referencial estimado para el servicio de tiempo considerado desde la fecha del Acta de Entrega-Recepción hasta el día 12 de septiembre de 2019, que corresponde a dos (2) años, cero (0) meses y once (11) días, por lo cual, asciende a S/. 112 219,42 soles o \$ 34 109,25 dólares con tipo de cambio 3,29 de fecha 27 de agosto de 2018.

40. Que, con Informe Técnico Legal N° 1728-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de septiembre de 2019 (folio 221), "la SDAPE" concluyó entre otros aspectos, lo siguiente: i) Hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio N° 11468-2018/SBN-DGPE-SDAPE y declarar en abandono el procedimiento; ii) dejar sin efecto el Acta de Entrega-Recepción N° 00126-2017/SBN-DGPE-SDAPE, modificada con Acta







**141-2019/SBN-DGPE**

## **RESOLUCIÓN N°**

Modificatoria de Entrega-Recepción N° 00061-2018/SBN-DGPE-SDAPE respecto a "el predio"; iii) que "la Recurrente" deberá devolver "el predio" en el plazo no mayor a diez (10) días hábiles; y iv) hacer de conocimiento de lo resuelto a la Procuraduría Pública de la Entidad.

**41.** Que, con Anexo del Informe Técnico Legal N° 1728-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de septiembre de 2019 (folio 223), "la SDAPE" indicó que "la Recurrente" no ha emitido pronunciamiento dentro del plazo concedido con Oficio N° 11468-2018/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 27 de diciembre de 2018 (folio 218), por lo cual indicó que corresponde a "la SBN" hacer efectivo el apercibimiento y requerir a "la Recurrente" la devolución de "el predio", y que el valor referencial estimado para el servicio de tiempo considerado desde la fecha del Acta de Entrega-Recepción hasta el día 12 de septiembre de 2019, que corresponde a dos (2) años, cero (0) meses y once (11) días, por lo cual, asciende a S/. 112 219,42 soles o \$ 34 109,25 dólares, monto que será puesto en conocimiento de la Procuraduría para que inicie las acciones correspondientes para efectivizar el pago.

**42.** Que, con Resolución N° 0836-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de septiembre de 2019 (folio 225), "la SDAPE" hizo efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio N° 11468-2018/SBN-DGPE-SDAPE y declaró el abandono del procedimiento; dejar sin efecto el Acta de Entrega-Recepción N° 00126-2017/SBN-DGPE-SDAPE, modificada con Acta Modificatoria de Entrega-Recepción N° 00061-2018/SBN-DGPE-SDAPE respecto a "el predio"; que "la Recurrente" proceda a devolver "el predio" en el plazo no mayor a diez (10) días hábiles y hacer de conocimiento a la Procuraduría Pública para las acciones correspondientes al cobro.

**43.** Que, con Memorando N° 03565-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de septiembre de 2019 (folio 231), "la SDAPE" solicitó a la Unidad de Trámite Documentario-UTD (en adelante, "la UTD") que notifique la Resolución N° 0836-2019/SBN-DGPE-SDAPE (en adelante, "la Resolución impugnada").

**44.** Que, con Notificación N° 02054-2019 SBN-GG-UTD, se notificó "la Resolución impugnada" a "la Recurrente", con fecha 18 de septiembre de 2019 (folio 232).

**45.** Que con Notificación N° 02055-2019 SBN-GG-UTD, se notificó "la Resolución impugnada" a la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Ancash, con fecha 17 de septiembre de 2019 (folio 233).

**46.** Que, con escrito del 4 de octubre de 2019 (S.I. N° 32829-2019), "la Recurrente" interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 0836-2019/SBN-DGPE-SDAPE, donde indica lo siguiente:

**46.1** Los terrenos que son materia de solicitud, son terrenos 100% eriazos y se encuentran en el distrito de Huarmey; sin embargo, el perito valuador realizó





comparaciones con terrenos que se encuentran en el distrito de Casma, lugar muy distinto a su ubicación geográfica. Asimismo, el perito valuador compara estos terrenos que son urbanos y que han sido materia de compraventa. Señala que la muestra N° 01 está en zona urbana, sin embargo, en el rubro descripción de dicha muestra se consigna predio rústico; en la muestra N° 02 de dicho Informe señala que dicho terreno está a cinco (5) minutos de la ciudad de Casma y en la toma fotográfica que se acompaña como sustento, se aprecia que es un terreno preparado para labores agrícolas; en el caso de la muestra N° 03, en la descripción del predio se indica que es un predio rústico, sin embargo de la toma fotográfica que se adjunta, se puede ver que se trata de un terreno agrícola en el cual se aprecia árboles, por lo que siendo un terreno agrícola su valor es diferente al terreno que es materia de su recurso de apelación; en la muestra N° 04 y muestra 05, ambos son terrenos de uso agrícola y que cuentan con pozo de agua para riego, no existiendo punto de comparación entre estos terrenos y "el predio". Por tanto, las muestras utilizadas desacreditan el Informe Técnico de Tasación.

46.2 Señala que debe garantizarse la seguridad jurídica y el interés público, para evitar que las resoluciones emitidas por "la SBN" no entren en conflicto con lo establecido por la normatividad sectorial y las reglas esenciales del procedimiento administrativo, acerca del debido procedimiento administrativo, para lo cual invoca los principios de razonabilidad, presunción de legalidad y verdad material. En ese sentido, solicita lo siguiente: i) Se tenga por interpuesto en tiempo y forma el recurso de apelación; ii) se declare la nulidad del acto contenido en la Resolución N° 0836-2019/SBN-DGPE-SDAPE; iii) se declare el archivamiento definitivo de la Resolución materia de apelación y iv) se disponga nueva valorización.

47. Que, con Memorando N° 03825-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de octubre de 2019, "la SDAPE" remitió los actuados administrativos acompañados del recurso de apelación presentado por "la Recurrente".

#### Del recurso de apelación

48. Que, "la Resolución impugnada" fue notificada el 18 de septiembre de 2019, conforme cargo de recepción que consta en la Notificación N° 02054-2019 SBN-GG-UTD.

49. Que, "la Recurrente" presentó su recurso de apelación el 4 de septiembre de 2019 (S.I. N° 32829-2019), dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 124° del "T.U.O de la LPAG" y conforme a lo establecido en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG", "el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley".

50. Que, culminado el análisis de los requisitos formales del recurso de apelación, se procede a dilucidar los dos (2) argumentos esgrimidos por "la Recurrente" en los fundamentos de hecho y derecho que obran en su recurso de apelación, que son los siguientes:

51. Primer argumento: "La Recurrente" en resumen, afirma que los terrenos que son materia de solicitud, son terrenos 100% eriazos y se encuentran en el distrito de Huarmey; sin embargo, el perito valuador realizó comparaciones con terrenos que se encuentran en el distrito de Casma, lugar muy distinto a su ubicación geográfica. Asimismo, el perito valuador compara estos terrenos que son urbanos y que han sido materia de compraventa. Señala que la muestra N° 01 está en zona urbana, sin embargo, en el rubro descripción de dicha muestra se consigna predio rústico; en la muestra N° 02 de dicho Informe señala que dicho terreno está a cinco (5) minutos de la ciudad de Casma







**141-2019/SBN-DGPE**

## **RESOLUCIÓN N°**

y en la toma fotográfica que se acompaña como sustento, se aprecia que es un terreno preparado para labores agrícolas; en el caso de la muestra N° 03, en la descripción del predio se indica que es un predio rústico, sin embargo de la toma fotográfica que se adjunta, se puede ver que se trata de un terreno agrícola en la cual se aprecia árboles, por lo que siendo un terreno agrícola su valor es diferente al terreno que es materia de su recurso de apelación; en la muestra N° 04 y muestra 05, ambos son terrenos de uso agrícola y que cuentan con pozo de agua para regadío, no existiendo punto de comparación entre estos terrenos y "el predio". Por tanto, las muestras utilizadas desacreditan el Informe Técnico de Tasación.

**52.** Que, en relación a este argumento debe indicarse primero, si "la Recurrente" tuvo la oportunidad de conocer la valuación comercial de "los predios" conforme a lo señalado en los Informes Técnicos de Tasación sobre "los predios", que incluyen un estudio de mercado inmobiliario (folio 208 al 214), que fueron remitidos con Oficio N° 2308-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC por "la DC" (folio 194); lo cual, de confirmarse, evidenciaría la inobservancia del principio del debido procedimiento administrativo previsto en el numeral 1.2, artículo IV del Título Preliminar del "T.U.O de la LPAG" y por consecuencia, la nulidad del acto administrativo emitido<sup>1</sup>.

**53.** Que, revisados los actuados administrativos que obran en el expediente N° 950-2017/SBNSDAPE, se advierte que "la SDAPE" comunicó a "la Recurrente" la valuación comercial de "el predio", a la cual acompañó en copia de un (1) Informe Técnico de Tasación y el Estudio de Mercado Inmobiliario enviados por "la DC", con un total de diecinueve (19) folios; así como solicitó su conformidad en el plazo de cinco (5) días hábiles contados desde el día siguiente de recibida la comunicación efectuada mediante Oficio N° 11468-2018/SBN-DGPE-SDAPE, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento administrativo. Dicho Oficio fue recibido con fecha 27 de diciembre de 2018 por el Representante de "la Recurrente", conforme se evidencia del cargo que obra en autos (folio 218).

**54.** Que, el numeral 21.1 del artículo 21° de la "Ley N° 30327", dispone lo siguiente:

**"Artículo 21°. Aceptación de la valuación comercial.**

21.1 Una vez realizada la valuación comercial, la SBN corre traslado de esta al titular del proyecto otorgándole un plazo de cinco (5) días hábiles para su aceptación, contado desde el día siguiente de recibida la comunicación".

<sup>1</sup> **"1.2. Principio del debido procedimiento.-** Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados, a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y a impugnar las decisiones que le afecten.

La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo".





55. Que, asimismo el artículo 22° de la "Ley N° 30327", indica:

"Artículo 22. Abandono del procedimiento.

Transcurrido el plazo para la aceptación de la valuación comercial sin que ésta se hubiera producido, el titular del terreno o el que lo administra declara mediante resolución motivada el abandono del procedimiento y requiere la devolución del predio.

(...).

56. Que, el numeral 11.6, artículo 11° del Reglamento del Capítulo I del Título IV de la "Ley N° 30327", aprobado con Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, modificado con Decreto Supremo N° 015-2019-VIVIENDA (en adelante, "Reglamento de la Ley N° 30327"), dispone:

"Una vez aprobada la tasación de la servidumbre, se notifica al titular del proyecto de inversión, adjuntando copia de la misma, a efectos que manifieste su aceptación en el plazo de cinco (05) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibida la comunicación. Únicamente puede requerirse aclaración o corrección de errores materiales, no siendo cuestionable el valor comercial determinado en la tasación".

57. Que, el primer párrafo del artículo 13° del "Reglamento de la Ley N° 30327", dispone:

"Artículo 13°.- Abandono del procedimiento.

Transcurrido el plazo de notificación de la valuación comercial sin que se produzca la aceptación por el titular del proyecto de inversión, la SBN, respecto de los terrenos que se encuentren bajo su administración, declara mediante resolución motivada el abandono del procedimiento, deja sin efecto la entrega provisional y requiere la devolución del terreno".

58. Que, el Oficio N° 11468-2018/SBN-DGPE-SDAPE fue recibido con fecha 27 de diciembre de 2018 por el Representante de "la Recurrente", conforme se evidencia del cargo que obra en autos (folio 218), debiéndose computar los cinco (5) días hábiles a partir del día hábil siguiente de su recepción, es decir, desde el 28 de diciembre de 2018 al 4 de enero de 2019, conforme al Decreto Supremo N° 121-2018-PCM publicado en el diario oficial El Peruano con fecha 12 de diciembre de ese año. Sin embargo, "la Recurrente" se manifestó con escrito del 4 de octubre de 2019 (S.I. N° 32829-2019), a través del cual presentó su recurso de apelación contra "la Resolución impugnada" y cuestiona los Informes Técnicos de Tasación y el Estudio de Mercado Inmobiliario enviados por "la DC".

59. Que, en ese sentido, queda demostrado que "la Recurrente" no otorgó respuesta a la solicitud de conformidad formulada por "la SDAPE" o cuestionó los Informes Técnicos de Tasación y el Estudio de Mercado Inmobiliario enviados por "la DC" dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, conforme a lo dispuesto en el numeral 21.1 del artículo 21° y artículo 22° de la "Ley N° 30327", así como lo establecido en el numeral 11.6, artículo 11° y primer párrafo del artículo 13° del "Reglamento de la Ley N° 30327". En ese sentido, no se evidencia inobservancia del principio del debido procedimiento administrativo, que consiste en la garantía de que los administrados sean notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos, entre otros; por lo cual debe desestimarse este argumento.

60. Segundo argumento: "La Recurrente" señala, en resumen, que debe garantizarse la seguridad jurídica y el interés público, para evitar que las resoluciones emitidas por "la SBN" no entren en conflicto con lo establecido por la normatividad sectorial y las reglas esenciales del procedimiento administrativo, acerca del debido procedimiento administrativo, para lo cual invoca los principios de razonabilidad, presunción de legalidad y verdad material.

61. Que, sobre este argumento, debe indicarse que "la Resolución impugnada" se sustenta para declarar el abandono del procedimiento de otorgamiento del derecho de servidumbre, en lo dispuesto en el numeral 21.1 del artículo 21° y artículo 22° de la "Ley







141-2019/SBN-DGPE

## RESOLUCIÓN N°

N° 30327", así como lo establecido en el numeral 11.6, artículo 11° y primer párrafo del artículo 13° del "Reglamento de la Ley N° 30327" respecto al plazo de cinco (5) días hábiles otorgado a "la Recurrente" para su pronunciamiento de conformidad o en su caso, formular las observaciones que estimara convenientes al Informe Técnico de Tasación y al Estudio de Mercado Inmobiliario enviados por "la DC".

**62.** Que, el principio de legalidad previsto en el numeral 1.1, artículo IV del Título Preliminar del "T.U.O de la LPAG", dispone lo siguiente:

"1.1. **Principio de legalidad.**- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas".

**63.** Que, según dispone el numeral 21.1 del artículo 21° y artículo 22° de la "Ley N° 30327", en concordancia con el primer párrafo del artículo 13° del "Reglamento de la Ley N° 30327", la autoridad a cargo del procedimiento debe otorgar el plazo de cinco (5) días hábiles para que el administrado manifieste su conformidad con la valuación realizada. En consecuencia, "la SDAPE" solicitó la conformidad de "la Recurrente" en plazo de cinco (5) días hábiles, bajo apercibimiento de declararse el abandono mediante Oficio N° 11468-2018/SBN-DGPE-SDAPE, documento que fue recibido el 27 de diciembre de 2018. Sin embargo, no se evidencia que "la Recurrente" haya emitido pronunciamiento alguno hasta el escrito del 4 de octubre de 2019 (S.I. N° 32829-2019), a través del cual, presentó su recurso de apelación contra "la Resolución impugnada". Por tanto, no se evidencia infracción al principio de legalidad porque "la SDAPE" actuó dentro de su competencia y conforme lo exigen las normas acotadas.

**64.** Que, el principio de razonabilidad previsto en el numeral 1.4, artículo IV del Título Preliminar del "T.U.O de la LPAG", dispone lo siguiente:

"1.4. **Principio de razonabilidad.**- Las decisiones de la autoridad administrativa cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su contenido".

**65.** Que, de los hechos descritos, se advierte que "la Resolución impugnada" se encuentra dentro de los límites de la facultad atribuida por las normas acotadas para declarar el abandono del procedimiento administrativo cuando no exista respuesta dentro del plazo otorgado al administrado, a lo cual, se añade que al Informe Técnico de Tasación y el Estudio de Mercado Inmobiliario enviados por "la DC", son documentos elaborados dentro de la competencia de "la DC" y no de "la SDAPE"; lo cual, hizo necesario que "la SDAPE" los trasladara a "la Recurrente" para su conformidad. Sin embargo, "la Recurrente" no se pronunció dentro del plazo otorgado y permitió que se emitiera "la Resolución impugnada" en aplicación del apercibimiento establecido por la "Ley N° 30327". En consecuencia, no se advierte inobservancia del principio de razonabilidad.





66. Que, el principio de verdad material se encuentra previsto en el numeral 1.11, artículo IV del Título Preliminar del "T.U.O de la LPAG", que dispone lo siguiente:

"1.11. **Principio de verdad material.**- En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas.

En el caso de procedimientos trilaterales la autoridad administrativa estará facultada a verificar por todos los medios disponibles la verdad de los hechos que le son propuestos por las partes, sin que ello signifique una sustitución del deber probatorio que corresponde a estas. Sin embargo, la autoridad administrativa estará obligada a ejercer dicha facultad cuando su pronunciamiento pudiera involucrar también al interés público".

67. Que, en relación a este aspecto, "la SDAPE" verificó los hechos que sustentaron la declaración de abandono al emitir el Informe Técnico Legal N° 1728-2019/SBN-DGPE-SDAPE y Anexo, ambos del 11 de septiembre de 2019 (folios 221 y 223) así como "la Resolución impugnada", conforme se advierte de la lectura de los considerandos 14 al 19 del mencionado acto administrativo. Asimismo, cabe señalar que en el escrito del 4 de octubre de 2019 (S.I. N° 32829-2019), "la Recurrente" cuestiona la valorización comercial, porque considera que no se obtuvo con las muestras adecuadas. Sin embargo, el numeral 11.6, artículo 11° del "Reglamento de la Ley N° 30327" dispone en forma expresa que no es cuestionable el valor comercial determinado en la tasación y que sólo procede la aclaración o corrección cuando se trata de errores materiales. En ese sentido, se desestima este argumento.

68. Que, por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por "la Recurrente" mediante escrito del 4 de octubre de 2019 (S.I. N° 32829-2019) y dar por agotada la vía administrativa, al advertirse que no hubo pronunciamiento de su parte respecto a la valuación de "el predio", dentro del plazo otorgado, por lo cual, "la Resolución impugnada" se encuentra conforme a la normatividad que rige la materia; sin perjuicio que "la Recurrente" acuda a la vía correspondiente para salvaguardar sus derechos.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; Ley N° 30237, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible; "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Legislativo 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA; Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, aprobado con Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales-SBN;

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la empresa **INVERSIONES ROSA UNO S.A.C.**, representada por su gerente general Ángel Rafael Llaguento Paico, contra la Resolución N° 0836-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de septiembre de 2019 y notificada el 18 de septiembre de 2019, por las consideraciones expuestas en la presente resolución, por lo cual, queda agotada la vía administrativa.





**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N°**

**141-2019/SBN-DGPE**



**Artículo 2°.-** Disponer que a la brevedad, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal-SDAPE comunique a la Procuraduría Pública de la Entidad, con la finalidad de recuperar el área de 565 329,54 m<sup>2</sup> inscrita en la partida Nros 11027387 de la Oficina Registral de Huaraz (CUS N° 94057); ubicada en el distrito de Culebras, provincia Huarmey, departamento Ancash; en caso que la empresa Inversiones Rosa Uno S.A.C no hubiera cumplido con su devolución.

**Regístrese y comuníquese**

  
**DUILIO DANTE QUEQUEZANA LINARES**  
Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal  
**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**

