



RESOLUCIÓN N°063-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 18 de abril de 2017

Visto, el Expediente N° 045-2015/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **MINERA PARAISO S.A.C.**, representada por apoderado Melchor Buenaventura Tenorio Matos, en adelante “la administrada”, interpuso recurso de apelación contra el Oficio N° 133-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 09 de enero de 2017, en adelante “el Oficio”, por el cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) solicitó a “la administrada” manifestar su aceptación a la valuación comercial elaborada por la Dirección general de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que determinó los montos que corresponden al derecho de servidumbre de los predios: i) área de 73 419,18 m² el cual se encuentra dentro del predio inscrito en la Partida N° 12010897, del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, ubicado en el distrito de Chala, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa, ii) área de 44 588,43 m² que se encuentra dentro de predio inscrito en la Partida N° 12011256 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, ubicado en el distrito de Chala, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa; y, iii) área de 360 863,88 m², ubicado en el distrito de Chala, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa que se encontraba sin inscripción registral, en adelante “los predios”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151 (en adelante “la Ley”), 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 (en adelante “el Reglamento”), 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, de acuerdo con lo previsto por el inciso k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) es el órgano competente para resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

3. Que, el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno



de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente 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 jerárquico¹.

4. Que, mediante escrito presentado el presentado el 17 de enero de 2017 (S.I. N° 01665-2017), “la administrada” interpuso recurso de apelación contra “el Oficio” bajo los siguientes argumentos:

“(…) FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. Que, dentro de los alcances de la Ley N° 30327, aparentemente se simplifica el procedimiento para imponer servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión.

Al respecto, precisamos que nuestra solicitud de otorgamiento de servidumbre, acogiéndonos a la referida ley data del año 2014, por lo cual con fundamento de causa podemos argumentar que a nuestra representada no le alcanzó este acto simplificado, toda vez que hasta diciembre del 2016 continuamos con el procedimiento de otorgamiento de servidumbre.

Asimismo, señalamos que tanto el monto establecido como honorarios profesionales para que se realice la tasación y los montos establecidos en la tasación como valor comercial del derecho de servidumbre de cada terreno solicitado por nuestra representada son excesivamente onerosos, considerando que los terrenos en evaluación son terrenos eriazos. En consecuencia, el presente dispositivo no cumple con el espíritu de la norma.

De otro lado el numeral 11.6 del artículo 11 del Decreto Legislativo respecto de la valuación del terreno y determinación de la contraprestación de la servidumbre, establece que “... *únicamente puede requerirse aclaración o corrección de errores materiales, no siendo cuestionable el valor comercial determinado en la tasación*”.

En un estado de derecho, cuyas garantías constitucionales encuentra enmarcado tanto en una economía social o en una economía de libre mercado como es la nuestra, es repudiable el solo hecho de no cuestionar las resoluciones o decisiones de la administración pública, esta solo es permisible en un Estado totalitario, absolutista o dictatorial.

Una norma cerrada como la que aplica la administración pública, como es “la tasación comercial no es objeto de observación se acepta o no en caso contrario el procedimiento se declarara en abandono no solo afecta nuestros derechos constitucionales, sino que le da también a los actos de persona, la pericia de tasador, carácter de infalible.

Pueden argumentar que este mandato se encuentra en la norma aplicable al caso, pero está más que claro para la administración que esta es inconstitucional.

Al respecto, consideramos que dicho artículo vulnera el principio del debido procedimiento establecido en el artículo IV de la Ley de procedimiento Administrativo General el cual manifiesta que “los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende al derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho”.

Además existe violación manifiesta del contenido constitucionalmente protegido a la observancia del debido proceso, a la legítima defensa y a la debida motivación de las resoluciones administrativas y establecidas en el Art. 2 inc. 2, inc. 23 de la Constitución Política del Perú, por haber sido dictadas sin tomar en cuenta la doctrina jurisprudencial vinculante del Tribunal Constitucional, tal como se expresa en la sentencia vinculante Expediente N° 3741-2004-AA/TC en los seguidos por Ramon Hernando Salazar Yarlénque contra la Municipalidad Distrital de Surquillo.

“Aduce el demandante que tras haberle impuesto una multa la entidad emplazada se presentó en la municipalidad a efectos de impugnar dicha decisión, pero se le exigió previamente el pago de quince nuevos soles (S/. 15.00) por concepto de tasa impugnación, conforme al TUPA de la referida entidad edil, agregando que la exigencia de dicho pago vulnera se derecho de petición, así como su derecho de defensa como elemento del debido proceso que consagra la Constitución”

Subsumiendo esta sumilla al presente procedo administrativo, de igual manera nuestro derecho de petición y debida defensa se encuentra vulnerado al indicar la

¹ Artículo 218 del TOU de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.- Recurso de apelación



RESOLUCIÓN N°063-2017/SBN-DGPE

norma administrativa que la pericia emitida por el profesional encargado no es observable por ningún motivo conforme a la Ley 30327 en el Art. 21, Art. 21.1 y Art. 21.2 y su Reglamento D.S. N° 002-2016 en su Art. 11.6 el cual establece que "... 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". Acto reñido contra los preceptos constitucionales del derecho de petición y debido proceso, así como el cuestionar las resoluciones administrativas.

2. El segundo acto reñido contra la Constitución como consecuencia de la preterición de nuestros derechos constitucionales es el abandono del proceso administrativo y la entrega de bien cuya servidumbre se solicita, establecido en el Art. 22 de la referida ley y que de manera irónica se denomina "Ley de promoción de las Inversiones para el crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible" y que en su Art. 1 establece que como objetivo promocionar las inversiones para el crecimiento económico y el desarrollo sostenible estableciendo la simplificación e integración de permisos y procedimientos. (...)

3. A su turno, los artículos 3.4, 6.1, 6.2, y 6.3. señalan respectivamente que, para su validez "El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico; la motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados y relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a las anteriores justifican el acto adoptado; puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto"; y que "No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia que resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto". (...)"

5. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 11 de enero de 2017, ante lo cual "la administrada" interpuso recurso de apelación el 17 de enero de 2017, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE, en su calidad de superior jerárquico, absolver sobre el fondo, de conformidad con lo establecido en el inciso k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

Del Recurso de Apelación

6. Que, "la administrada" en su recurso de apelación reitera lo señalado en su escrito de fecha 22 de diciembre de 2016 (S.I. N° 354638-2016), indicando que su solicitud se inició el año 2014, por lo cual no se encuentra en los alcances de la Ley N° 30327, señala además que los montos de valuación de los predios resultan elevados; asimismo, finaliza indicando que "el Oficio" no se encuentra debidamente motivado.



7. **Que**, respecto del primer punto es de indicar que mediante Decreto Supremo N° 054-2013-PC, publicado el 16 de mayo de 2013, se aprueba una serie de disposiciones especiales para los procedimientos administrativos de autorizaciones y/o certificaciones para los proyectos de inversión en el ámbito del territorio nacional en el marco del principio de celeridad consagrado en el numeral 1.9 del artículo IV del Título Preliminar de la LPAG.

8. **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*, ("Ley N° 30327"), establece entre otras disposiciones (Título IV, Capítulo I) 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. Asimismo, la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de la Ley N° 30327, **dispone que los procedimientos de otorgamiento de derecho de servidumbre iniciados al amparo del Decreto Supremo N° 054-2013-PCM, que se encuentren en trámite, se adecuarán a las disposiciones de la presente Ley en el estado en que se encuentren.**

9. Que, según el inciso 18.1 del artículo 18 de la Ley N° 30327, en concordancia con el artículo 7² del Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, el titular del proyecto de inversión solicita a la autoridad sectorial competente la servidumbre sobre los terrenos eriazos de propiedad estatal que sean necesarios para el desarrollo del proyecto de inversión. En este caso, "la administrada" solicitó el otorgamiento de servidumbre al GREM.

10. Que, el inciso 18.2 del artículo 18 de la Ley N° 30327, en concordancia con el artículo 8³ del Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, establece que **la autoridad sectorial competente**, bajo responsabilidad, debe remitir a esta Superintendencia en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles, contados a partir de la presentación de la solicitud, un informe en el que se pronuncie sobre i) si el proyecto califica como uno de inversión, ii) el tiempo que requiere para su ejecución y iii) el área de terreno necesaria.

11. Que, es en tal sentido, mediante Oficio N° 073-2016-GRA/GREM presentado el 09 de febrero de 2016 (S.I. N° 02970-2016), el GREM remitió a la SDAPE el Informe N° 005-2016-GRA-GREM/FM-JPC de fecha 28 de enero de 2016, en el cual señaló que la solicitud de servidumbre peticionada por "la administrada": i) califica como un proyecto de inversión, ii) el tiempo estimado de operaciones del proyecto será de 30 años y; iii) el área necesaria a usar por el proyecto es directamente proporcional a la magnitud de las instalaciones del proyecto a instalar, en este caso el área a utilizar es de 478 871, 739

² Artículo 7.- Presentación de la solicitud ante la autoridad sectorial competente

El titular del proyecto de inversión presenta su solicitud de derecho de servidumbre ante la autoridad sectorial competente, acompañada de los requisitos que establece el numeral 18.1 del artículo 18 de la Ley, cumpliendo con lo siguiente:

- a) Contener la identificación precisa del terreno eriazo de propiedad estatal, consignándose su condición, el área, la ubicación y los linderos del terreno requerido para el proyecto de inversión, la zonificación, edificaciones, inscripciones o existencia de ocupaciones y cargas, de ser el caso.
- b) Estar individualizada a un solo terreno, sin perjuicio de que se indique la relación de terrenos que comprende un mismo proyecto de inversión.
- c) Adjuntar los siguientes documentos: (...)"

³ Artículo 8.- Informe de la autoridad sectorial competente

8.1 El informe que la autoridad sectorial competente remite a la SBN, debe estar acompañado de los documentos indicados en los literales a) al d) del numeral 18.1 del artículo 18 de la Ley, contando como mínimo con lo siguiente:

- a) La identificación y calificación del proyecto como proyecto de inversión, con indicación expresa de la actividad económica a desarrollarse, de las concesiones que se hubieran otorgado en el área solicitada, de ser el caso, el plazo de ejecución del proyecto y la condición para que, en caso de incumplimiento, se pueda disponer la extinción de la servidumbre.
- b) El plazo por el cual se constituirá el derecho de servidumbre.
- c) El área de terreno necesaria para desarrollar el proyecto de inversión, debiendo sustentarse la relación directa de toda el área solicitada con el proyecto.
- d) La opinión técnica favorable sobre el proyecto de inversión y sobre lo indicado en los literales a) b) y c) del presente artículo. (...)"



RESOLUCIÓN N°063-2017/SBN-DGPE

m², cumpliéndose de esta forma la adecuación del pedido de servidumbre a las disposiciones que regula la Ley N° 30327.

12. Que, la adecuación de la solicitud de servidumbre conforme lo dispuesto en la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de la Ley N° 30327 fue puesto de conocimiento de "la administrada" mediante Oficio N° 1246-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 31 de marzo de 2016 por la SDAPE, por lo que se procedió a realizar la entrega provisional de "los predios", precisándose además que el procedimiento de servidumbre seguido a través de la Ley N° 30327, es a título oneroso.

13. Que, por lo que "la administrada" desde el año 2016 ha tomado conocimiento de la adecuación de su solicitud a lo regulado por la Ley N° 30327, y de la modalidad en que se realizar la constitución del procedimiento administrativo de otorgamiento de servidumbre (título oneroso), encontrándose facultada desde ese momento a manifestar su disconformidad con el procedimiento, sin embargo, lo señalado no fue puesto de conocimiento de esta Superintendencia, asimismo, debe de tomarse en cuenta que en al Acta de Entrega – Recepción N° 0023-2016/SBN-DGPE-SDAPE suscrita el 31 de marzo de 2016 por el apoderado de "la administrada" se señaló en la cláusula tercera, cuarta y quinta, que la entrega provisional de "los predios" se realiza en el marco de la Ley N° 30327 y al haberse adecuado la solicitud de "la administrada" a lo señalado en la referida Ley.

14. Que, es en tal sentido, que se continuo con el procedimiento de otorgamiento del derecho de servidumbre conforme lo señalado en la Ley N° 30327, "la Ley", y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, "el Reglamento", así como la Directiva N° 002-2015/SBN, que aprueba los "Lineamientos para la determinación de la contraprestación del Derecho de Servidumbre de terrenos eriazos de propiedad Estatal para proyectos de inversión", "la Directiva".

15. Que, respecto a lo señalado por "la administrada" acerca del monto establecido como honorarios profesionales para que se realice la tasación, así como los montos establecidos en la tasación como valor comercial respecto de "los predios" son excesivamente onerosos considerando que los terrenos son eriazos y que al no ser factible que se cuestione dicha tasación vulnera el debido procedimiento. Cabe indicar que el artículo 20 de "la Ley" establece que la valuación del predio materia de servidumbre se realizada posteriormente a la entrega provisional, por lo cual la SBN dispondrá la realización de la valuación comercial para fines de la servidumbre, la cual será realizada a costo del titular del proyecto de inversión, por un organismo o empresa con acreditada experiencia, de acuerdo con la normativa vigente, valuación que será utilizada para el cálculo de la servidumbre a partir de la entrega provisional, lo mismo se encuentra concordado con el inciso 11.2 del artículo 11 de "el Reglamento"

16. Que, es así que mediante Memorando N° 0287-2015/SBN-SG de fecha 03 de noviembre de 2015, la Secretaría General de esta Superintendencia sugiere se sirva fijar como política institucional que, para efectos de la valuación de predios, **esta sea**



encargada preferentemente a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, por ser un órgano especializado y oficial en materia de valuaciones. Por lo que en virtud al inciso 11.5⁴ del artículo 11 de “el Reglamento”, con Informe N° 575-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 06 de diciembre de 2016, la SDAPE dio conformidad a los informes de valorización comercial remitidos por “el MVCS” mediante Oficio N° 1503-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC presentado el 17 de octubre de 2016 (S.I. N° 28370-2016).



17. Que, es importante indicar que el inciso 11.6 del artículo 11 de “el Reglamento” establecen que una vez aprobada la tasación de la servidumbre, se notifica al titular del proyecto de inversión, a efectos que manifieste su aceptación en el plazo de cinco (05) días hábiles, sobre el cual **únicamente puede requerirse aclaración o corrección de errores materiales, no siendo cuestionable el valor comercial determinado en la tasación.** Asimismo, el artículo 13 de “el Reglamento”, en concordancia con el artículo 21 y 22 de “la Ley” establece que si el titular del proyecto de inversión no acepta la tasación comercial del terreno dentro del plazo de cinco (05) días hábiles, el Gobierno Regional o entidad pública competente declara, mediante resolución motivada, el abandono del procedimiento, dejando sin efecto la entrega provisional y requiere la devolución del terreno.



18. Que, conforme se desprende, la SDAPE ha realizado el procedimiento de otorgamiento de derecho de servidumbre de concordancia a la normatividad vigente y en cumplimiento al debido procedimiento dispuesto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del TOU de la LPAG, por lo cual queda desvirtuado el argumento presentado por “la administrada”.

19. Que, finalmente, caber indicar que en el tercer párrafo de “el Oficio” la SDAPE señala lo siguiente respecto a la solicitud de replanteo de la tasación comercial: “En tal contexto, cabe precisar que la Directiva N° 002-2015/SBN denominada “Lineamientos para la Determinación de la Contraprestación del Derecho de Servidumbre de Terrenos Eriazos de Propiedad Estatal para Proyectos de Inversión” señala en su **numeral 6.1.1 que la SBN notifica al titular del proyecto de inversión copia de la tasación comercial a efectos de que manifieste su aceptación en el plazo de cinco (05) días hábiles** y en el **numeral 6.1.2 señala que el titular del proyecto únicamente puede requerir aclaración o corrección de errores materiales, no siendo cuestionable el valor comercial determinado en la tasación (...)**”.

20. Que, el inciso 6.1 artículo 6 del TUO de la LPAG establece que la motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado. En esa línea, por el requisito de motivación se exige la exteriorización de las razones que sirven de sustento al acto administrativo, constituyendo el mecanismo que permite controlar su legitimidad y la ausencia de arbitrariedad. La exigencia de motivación constituye una condición para la vigencia efectiva del principio de legalidad, por lo cual, al advertir que “el Oficio” contiene motivación expresa al haber expuesto las razones jurídicas y normativas, esta Dirección también desvirtúa este argumento expuesto por “la administrada”.

21. Que, por consiguiente, el procedimiento de otorgamiento del derecho de servidumbre llevado a cabo por la SDAPE se ha realizado conforme al marco legal que regula el Sistema Nacional de Bienes Estatales y las normas especializadas.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

⁴ El organismo o empresa con acreditada experiencia a cargo de la tasación presenta un informe de valuación comercial y el estudio de mercado, con la fundamentación de su utilización en la tasación efectuada. Este informe es evaluado por la SBN, la cual dará la respectiva conformidad al procedimiento de la tasación. De ser necesario, requerirá la aclaración o rectificación al organismo o empresa que efectuó la tasación.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°063-2017/SBN-DGPE

y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar improcedente el recurso de apelación presentado por la **MINERA PARAISO S.A.C.**, contra el Oficio N° 133-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 09 de enero de 2017, emitido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



Ing. Alfredo Abelardo Martínez Cruz
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES