

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0011-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 045-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SOCIEDAD MINERA CERRO VERDE S.A.A.**, representada por su Gerente Legal, sobre la **VENTA DIRECTA** de 58 602 094,56 m² (5 860,2095 ha.), conformada por una extensión de 51 650 524, 59 m² (5 165,0525 ha.) y 6 951 569,97 m² (695,157 ha.), ubicada en el distrito de Yarabamba, provincia y departamento de Arequipa, en adelante "el predio", en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley N° 29151"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante, "Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º 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 Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante Decreto de Urgencia N° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo N° 076-2020-PCM y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.

4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa; encontrándose los supuestos de este acto previstos en el artículo 77º de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, asimismo, el artículo 32º de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite

de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

6. Que, en el caso en concreto, mediante escrito presentado el 28 de diciembre de 2017 (S.I. N° 45587-2017), la **SOCIEDAD MINERA CERRO VERDE S.A.A.**, (en adelante “la administrada”), representada por su Gerente Legal, Patricia Beatriz Quiroz Pacheco, solicitó la venta directa de 5 894,8518 ha. (en adelante “el pedido inicial”), en virtud del literal b) del artículo 77° del “Reglamento”, haciendo referencia a las solicitudes de ingreso Nros. 11368-2017 y 11585-2017 presentadas en su anterior procedimiento de venta directa, signado con el expediente N° 1006-2016/SBNSDDI, con la finalidad que se tome en consideración la documentación que se presentó en dichas solicitudes. Asimismo, solicitó que se requiera información a la Autoridad Nacional del Agua – ANA, a fin de que informe sobre bienes de dominio público hidráulico existentes.

7. Que, debido a lo señalado por “la administrada” y a la información obtenida en el Sistema Integrado Documentario, mediante la Constancia N° 03-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2021 (foja 305 al 342), se insertaron al presente procedimiento administrativo los documentos adjuntados a las solicitudes de ingreso Nros. 11368-2017 y 11585-2017, y documentos pertinentes, que obraban en el expediente N° 1006-2016/SBNSDDI.

8. Que, asimismo, mediante Oficio N° 1394-2018-ANA-DCERH, presentado el 4 de julio de 2018 [S.I. N° 24599-2018 (fojas 107)], con el cual, se remite, entre otros, el Informe Técnico N° 216-2018-ANA-DCERH-AESFRH del 3 de julio de 2018 (fojas 108 al 110), se da respuesta al requerimiento formulado mediante Oficio N° 085-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2018 (fojas 9) y Oficio N° 989-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2018 (fojas 45).

9. Que, mediante Oficio N° SS203-2018-DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 25 de abril de 2018 [S.I. N° 15182-2018 (fojas 44)] y Oficio N° 900092-2018-DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 18 de mayo de 2018 [S.I. N° 18298-2018 (fojas 51)], el Ministerio de Cultura en atención al Oficio N° 3366-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2017¹, informa que de ser el caso se requiera información relacionada a la documentación de algún acto resolutorio, se solicite a través de la Oficina de Atención al Ciudadano y Tramite Documentario, y remite la documentación técnica que dio origen a la Resolución Viceministerial N° 165-2017-VMPCIC-MC (fojas 54 al 95).

10. Que, mediante Informe Preliminar N° 762-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2018 (fojas 114 al 117), se concluyó, entre otros, que la extensión de 1 866,1359 ha. [31.66% de “el área inicial”], se superpone a un ámbito de quebradas donde tiene que definirse la faja marginal.; asimismo, con el monumento arqueológico denominado: “Paisaje Cultural Arqueológico Petroglifo Cerro Jahuary” declarado mediante Resolución Directoral N° 142/INC del 1 de febrero de 2010; y, con el Elemento Arqueológico Plataforma, monumento arqueológico en proceso de aprobación, sobre el cual se debe consultar; y, forma parte del proyecto denominado: “Expansión de la Unidad de Producción Cerro Verde”, calificado de interés nacional mediante Resolución Ministerial N° 541-2014-MEM/DM del 15 de diciembre de 2014.

11. Que, mediante Oficio N° 52-2019-DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 17 de enero de 2019 [S.I. N° 01496-2019 (fojas 222 al 223)], el Ministerio de Cultura, comunica, entre otros que: **i)** los Monumentos Arqueológicos Las Maquetas, Petroglifo Huanqueria y Petroglifo Jaguary Orco ya no forman parte el Patrimonio Cultural de la Nación; **ii)** el ámbito de 4 020,296 ha. y 1 860,9638 ha. se encuentra libre de monumentos arqueológicos prehispánicos; y, **iii)** los monumentos arqueológicos prehispánicos no cuentan con áreas de amortiguamiento, dado que la Ley N° 28296, Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación, no lo estipula, Con lo cual se da respuesta a lo solicitado mediante el Oficio 1872-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2018 (fojas 124), Oficio N° 2529-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de septiembre de 2018 (fojas 125), Oficio 3396-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2018 (fojas 210 al 213) y Oficio 134-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2019 (fojas 221).

12. Que, mediante Oficio N° 0373-2019-MEM-DGM presentado el 8 de marzo de 2019 [S.I. N° 07620-2019 (fojas 227 al 235)], el Ministerio de Energía y Minas, representado por el Director General de la Dirección General de Minería, comunica, entre otros, lo siguiente: **i)** el plazo de reserva, tal como lo indica el art. 50° de “el Reglamento”, no es el plazo para la ejecución del proyecto propiamente; **ii)** el plazo de

¹ Es de precisar que este oficio se emitió en el trámite del expediente N° 1006-2016/SBNSDDI, sin embargo, al tener relación con el presente procedimiento se incorpora para la evaluación correspondiente.

reserva, de acuerdo a la Resolución Ministerial N° 541-2014-MEM/DM del 15 de diciembre de 2014, vence el 15 de diciembre de 2019; y, **iii**) el cronograma de “el proyecto”, incluyendo su cierre final y post cierre, alcanza hasta el año 2050, de acuerdo a la Resolución N° 186-2014-MEM-DGAAM del 21 de abril de 2014; con lo cual se da respuesta a lo solicitado mediante el Oficio N° 3653-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2018 (fojas 215) y Oficio N° 551-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2019 (fojas 224).

13. Que, por su parte “La administrada”, ha presentado la siguiente documentación:

i) Mediante escritos presentados el 9 y 17 de octubre de 2018 [S.I. N° 36871-2018 (fojas 127); S.I. N° 37812-2018 (fojas 128 al 131) y S.I. N° 37857-2018 (fojas 132 al 134)], “la administrada”, representada por su Gerente de Relaciones Gubernamentales, Miluska Marianela Cervantes Cornejo, informó los motivos por los cuales requieren se les otorgue la venta de “el pedido inicial” y no sólo contar con un derecho de servidumbre; e, informó que mediante la Resolución Directoral N° 042-2013-DGPA-VMPCIC/MC y 314-2015-DGPA-VMPCIC/MC se rescataron los Monumentos Arqueológicos Las Maquetas, Petroglifo Huanqueria y Petroglifo Jaguay Orco, respectivamente, y que dentro de “el pedido inicial” se encuentran ubicados los Monumentos Arqueológicos Prehispánicos “Caño Roto” y “Petroglifos Cerro Jaguay”. Para tal efecto adjuntó, entre otros, los documentos siguientes: **i**) Copia simple de la Resolución Directoral N° 042-2013-DGPA-VMPCIC/MC (fojas 135 al 140); **ii**) Copia simple de la Resolución Directoral N° 314-2015-DGPA-VMPCIC/MC (fojas 141 al 146); y, **iii**) Copia simple del Oficio N° 3496-2010-DA/DREPH/INC (fojas 150 al 174);

ii) Mediante escritos presentados el 9 de noviembre de 2018 [S.I. N° 40679-2018 (fojas 177)] y 27 de diciembre de 2018 [S.I. N° 46257-2018 (fojas 216)], “la administrada”, representada por su Gerente Legal, Patricia Beatriz Quiroz Pacheco, remite información técnica de los Monumentos Arqueológicos Prehispánicos “Caño Roto” y “Petroglifos Cerro Jaguay” y de los 7 monumentos arqueológicos **a**) las Maquetas, **b**) Estructura Cañon Roto, **c**) Petroglifo Jaguay Orco, **d**) Petroglifo Huanqueria, **e**) Petroglifo B, **g**) Plataforma Malpaso, y, **h**) Elemento Arqueológico Plataforma, que se encuentran en calidad de propuestos. Para tal efecto, remite, entre otros, los documentos siguientes: **i**) memoria descriptiva de los 7 monumentos arqueológicos que tienen la calidad de propuestos (fojas 190 al 209); y, **ii**) planos perimétricos (fojas 217 y 218).

iii) Mediante escrito presentado el 6 de enero de 2020 [S.I. N° 00358-2020 (fojas 236 al 238)], “la administrada”, representada por su Gerente Legal, solicita se modifique la extensión de la solicitud de 5 894,8518 ha. a 5 860,2095 ha. [58 602 094,56 m², conformada por 5 165,0525 ha. (51 650 524, 59 m²) y 695,157 ha. (6 951 569,97 m²)], en adelante “el predio”. Para tal efecto, adjuntó, entre otros: **i**) copia simple de la Resolución Ministerial N° 399-2019-MINEM/DM del 13 de diciembre de 2019 (fojas 239 al 241); **ii**) copia simple de la Resolución Directoral N° 1297-2019-ANA/AAA I C-O (fojas 242 al 249); **iii**) copia simple de la Resolución Directoral N° 1298-2019-ANA/AAA I C-O (fojas 250 al 257); y, **iv**) plano y memoria descriptiva del área solicitada (fojas 263 al 281).

14. Que, mediante Resolución N° 361-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de abril de 2016, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE (fojas 96 al 99), aprobó a favor de “la administrada” la constitución del derecho de servidumbre sobre 58 948 518, 38 m², área sobre la cual se superpone en su totalidad “el predio”, suscribiéndose el Contrato N° 20-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de junio de 2016 [en adelante, “el Contrato” (fojas 100 al 104)].

15. Que, ahora bien, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, y, si es de libre disponibilidad; para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con el “Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

16. Que, en ese sentido, siguiendo lo señalado en el considerando anterior corresponde evaluar la titularidad y la libre disponibilidad de “el predio”; así como, el cumplimiento de los requisitos que sustentan la causal invocada por “la administrada”, para determinar si lo peticionado se encuentra inmerso dentro de la causal b) del artículo 77 de “el Reglamento”.

i) Respecto a la Titularidad y libre disponibilidad de “el predio”

En virtud a la información contenida en la presente resolución, mediante el Informe Preliminar N° 479-

2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2020 (fojas 293 al 301), se evaluaron los aspectos técnicos de la modificación del área solicitada con el polígono de “el pedido inicial”, y aun cuando no se cuenta con los archivos vectoriales actuales de “el predio”, se concluye, entre otros, lo siguiente:

a) Forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11206922 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, con CUS N° 56764;

b) De acuerdo a lo señalado en el asiento D0002 de la partida registral N° 11206922 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, mediante la Resolución N° 361 y 530-2016/SBN-DGPE-SDAPE, sobre el área de mayor extensión, de la cual forma parte, se ha constituido derecho de servidumbre a favor de “la administrada” por un periodo de 10 años a título oneroso por el monto de S/. 57 885 810,87 soles (cincuenta y siete millones ochocientos ochenta y cinco mil ochocientos diez con 87/100 soles);

c) De acuerdo a lo señalado en el asiento D0003 de la partida registral precitada, mediante la Resolución N° 818-2016/SBN-DGPE-SDDI se declaró la reserva del área de mayor extensión de la cual forma parte; la misma que fue ampliada mediante la Resolución Ministerial N° 399-2019-MINEM/DM del 13 de diciembre de 2019 por cinco (05) años adicionales contados desde el 16 de diciembre de 2019, y redujo el ámbito de “el proyecto” de 63 188,5868 ha a 61 084,7519 ha. Habiéndose precisado con el Informe N° 079-2018-MEM-DGAAM/DNAM/DGAM/PC, que la vida útil de la Unidad de Producción de Cerro Verde se extiende hasta el 31 de diciembre de 2045;

d) Se superpone sobre 15 (quince) cuadrículas de concesiones mineras (Códigos: 010220193, 050003103, 050005294, 050005494, 050009596, 050011395, 050014407, 050014507, 050014607, 050014707, 050019806, 050019906, 050023307, 050023407, 01562191Z01) y una planta de beneficio (Código: P0302563) de “la administrada”, las mismas que forman parte de la lista de concesiones mineras que conforman el proyecto declarado de interés nacional mediante Resolución Ministerial N° 541-2014-MEM/DM del 15 de diciembre de 2014, ratificada mediante la Resolución Ministerial N° 399-2019-MINEM/DM del 13 de diciembre de 2019;

e) De la lectura la Ficha Técnica N° 880-2015/SBN-DGPE-SDAPE, inspección realizada el 16 de julio de 2015, Ficha Técnica N° 223-2016/SBN-DGPE-SDDI, y la imagen satelital que muestra el aplicativo GEOCATMIN, del INGEMET, se evidencia que es un terreno eriazos, en custodia y administración de “la administrada” que viene siendo ocupado, en un 20%, sobre el ámbito delimitado por la Planta de Beneficio – Código P0302563;

f) Al no contarse con los archivos vectoriales actuales no se ha podido determinar con exactitud la posible superposición con parte de la Faja del cauce de la “Quebrada sin Nombre de la Unidad Hidrográfica Linga” y con sitios arqueológicos, ambos bienes de dominio público, y por consiguiente su libre disponibilidad.

ii) Cumplimiento de los requisitos (documentos presentados) que sustentan la causal invocada

De acuerdo a la causal establecida en el literal b) del artículo 77° de “el Reglamento”, la cual ha sido desarrollada en el literal i) del numeral 6.2 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, deberá verificarse si “la administrada” ha cumplido con presentar los documentos requeridos:

a) Resolución del Sector que apruebe el proyecto como de interés nacional

En el caso que nos ocupa, “la administrada” remitió copia legalizada de la Resolución Ministerial N° 541-2014-MEM/DM del 15 de diciembre de 2014 emitida por el Ministerio de Energía y Minas, dispositivo legal de mayor jerarquía del Sector, que en su artículo 1, califica de interés nacional la ejecución del Proyecto de Expansión de la Unidad de Producción Cerro Verde (en adelante “el Proyecto”), ubicado en los distritos de Yarabamba, La Joya, Jacobo D. Hunter y, Tiabaya en la provincia y departamento de Arequipa; y propone la reserva de predios, sobre los que se ejecutará su desarrollo, por el plazo de vigencia de cinco (5) años, contados a partir de la expedición de la citada Resolución.

Asimismo, mediante escrito presentado el 18 de febrero de 2020 [S.I. N° 04328-2020 (fojas 283)], “la administrada” remitió la Resolución Ministerial N° 399-2019-MINEM/DM del 13 de diciembre de 2019

(fojas 284 al 286) emitida por el Ministerio de Energía y Minas, en el que se ratifica la declaración de interés nacional la ejecución del “Proyecto de Expansión de la Unidad de Producción Cerro Verde” y se propone la ampliación de la reserva de predios por 5 años adicionales contados a partir del 16 de diciembre de 2019.

En consecuencia, se advierte que “la administrada” ha cumplido con presentar la Resolución que aprueba su proyecto como de interés nacional por el sector competente, que en el caso en concreto es el Ministerio de Energía y Minas.

b) La identificación de área y linderos sobre el cual se ejecutará el proyecto

Conforme al análisis técnico efectuado a través del Informe Preliminar N° 479-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2020 (fojas 293 al 301), se determinó que “el predio” solicitado por “la administrada” se superpone, sobre 15 (quince) cuadrículas de concesiones mineras (Códigos: 010220193, 050003103, 050005294, 050005494, 050009596, 050011395, 050014407, 050014507, 050014607, 050014707, 050019806, 050019906, 050023307, 050023407, 01562191Z01) y una planta de beneficio (Código: P0302563) de “la administrada”, las mismas que forman parte de la lista de concesiones mineras que conforman el proyecto declarado de interés nacional mediante Resolución Ministerial N° 541-2014-MEM/DM del 15 de diciembre de 2014, ratificada mediante la Resolución Ministerial N° 399-2019-MINEM/DM del 13 de diciembre de 2019.

En consecuencia, se advierte que “el predio” se encuentra identificado en la resolución que aprueba el proyecto de interés nacional.

c) El cronograma o plazo de ejecución del proyecto de interés

En relación al plazo, se debe precisar que mediante Oficio N° 0373-2019-MEMDGM presentado el 08 de marzo de 2019 [S.I. N° 07620-2019 (fojas 227)], en respuesta al Oficio N° 3653-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2018², el Ministerio de Energía y Minas comunica que el plazo contenido en la Resolución Ministerial N° 541-2014-MEM/DM está referido al plazo de vigencia de la reserva del terreno superficial de cinco (5) años para poder obtener los derechos sobre dichos predios, y no es el plazo para la ejecución del proyecto propiamente.

Asimismo, que el plazo de implementación de “el Proyecto” tiene como horizonte el año 2050, cuyo desarrollo según los cronogramas para la etapa de construcción y operación (fojas 310 al 312) será en las siguientes etapas: a) Instalaciones de mina; b) Instalaciones de procesamiento; c) Instalaciones de manejo de relaves; y d) Infraestructura de Lixiviación. Por otro lado, la Resolución N° 186-2014-MEM-DGAAM del 21 de abril de 2014 (foja 342), aprueba la Modificación del Plan de Cierre de Minas de la UP “Cerro Verde”, sustentada en el Informe N° 416-2014-MEM-DGAAM/DNAM/PC del 09 de abril de 2014 (fojas 312 al 341) - los cuales forman parte de los antecedentes de la Resolución Ministerial N° 541-2014-MEM/DM – detallándose en el punto VII de dicho informe el Cronograma, Presupuesto y Garantía Financiera, así como los siguientes hitos principales del proyecto: a) Cierre Progresivo hasta el año 2040; b) Cierre final desde el año 2041 hasta el 2045 (5 años); y c) Post cierre desde el año 2046 hasta el año 2050 (5 años); siendo este el plazo para la culminación del proyecto.

En consecuencia, tanto el plazo como el cronograma de ejecución del proyecto de interés nacional se encuentran identificados en los antecedentes de la resolución que aprueba el proyecto de “la administrada” como de interés nacional.

17. Que, se debe precisar que el literal c) del artículo 14 del “T.U.O de la Ley” concordado con el Literal g) del Artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 291513, prescribe como una de las funciones y atribuciones exclusivas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, el procurar una eficiente gestión del portafolio inmobiliario de los bienes estatales optimizando su uso y valor; habiéndose previsto en el literal b) del artículo 48 del ROF de la SBN, para el cumplimiento de dicha función, como una de las

² Se comunica que la causal invocada está condicionada a que se ejecute el proyecto en un determinado plazo, caso contrario, el terreno será revertidos a favor del Estado, por lo que se le solicitó realizar la aclaración si el plazo consignado en la Resolución Ministerial N° 541-2014-MEM/DM debe ser considerado como el plazo para que “la administrada” ejecute la totalidad del proyecto, es decir, el plazo para su ejecución vencería el 15 de diciembre de 2019, o si es que el proyecto abarca un plazo mayor.

³ Artículo 10.-

(...)

g) “Aprobar los actos de saneamiento, adquisición y administración de sus bienes, organizando los expedientes sustentatorios correspondientes, procurando el mejor aprovechamiento económico y social de los mismos”

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 40072F2433

funciones específicas de esta Subdirección el de ejecutar acciones tendentes al desarrollo específico del Portafolio inmobiliario de los bienes estatales procurando la maximización de su rentabilidad económica y social.

18. Que, ahora bien, en este mismo orden legal, el último párrafo del artículo 77° de “el Reglamento” prescribe que el cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.

19. Que, como se puede apreciar, la norma glosada en el párrafo precedente, otorga a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, a través de esta Subdirección, la facultad discrecional de acceder o no a la petición de compraventa directa, en la medida que el acto de disposición a aprobarse guarde correspondencia con la finalidad de la SBN -Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales-, de lograr el mejor aprovechamiento de los bienes del Estado en armonía con el interés social; correspondiendo, en tal sentido, a esta Subdirección, determinar la prosecución del presente procedimiento de venta directa a favor de “la administrada”.

20. Que, en este contexto, tal y como se ha indicado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, “el predio” se superpone en su totalidad con el área de mayor extensión, sobre la cual “la administrada” tiene otorgado a su favor un derecho de servidumbre, aprobado con la Resolución N° 361-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 27 abril de 2016, la cual en su segundo artículo establece, que la citada servidumbre se constituye a título oneroso por el monto de S/. 57 885 810, 87 (Cincuenta y siete mil lones ochocientos ochenta y cinco mil ochocientos diez con 87/100 soles), sin incluir los impuestos de Ley, el cual será cancelado durante el periodo de 10 años, equivalentes a 5 788 581,09 (Cinco millones setecientos ochenta y ocho mil quinientos ochenta y un con 09/100 soles); precisando además que a dicho monto se le debe agregar el Impuesto General a las Ventas y, que cada cuota, será actualizada anualmente en función al índice de precios al consumidor (IPC); computándose el plazo desde el 27 de marzo de 2015, fecha en la que se entregó el predio.

21. Que, cabe indicar que, en cumplimiento de la citada resolución, la SBN y “la administrada” suscribieron el Contrato N° 20-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de junio de 2016 mediante el cual estipularon lo siguiente:

i) “La administrada” adquirió el derecho de utilizar sin reserva ni limitación alguna el área de mayor extensión, de la cual forma parte “el predio” (numeral 5.2 de la cláusula quinta de “el contrato”).

ii) Asimismo, cuenta con la autorización de uso, que le corresponde al Estado como propietario, y el poder efectuar los trabajos necesarios para adecuarlo a las actividades de exploración, preparación, desarrollo, explotación, beneficio de sustancias mineras metálicas, así como otra actividad conexas que considere conveniente o necesaria, de conformidad con la legislación minera, cuando obtenga la autorización del Sector y autoridades competentes, de acuerdo a las actividades a realizar (numeral 5.3 de la cláusula quinta de “el Contrato”).

iii) Por su parte, el Estado está obligado, en su condición de propietario, a coadyuvar en que “la administrada” mantenga el pleno ejercicio de la servidumbre, asegurándose que ésta mantenga la posesión pacífica del predio, contra todo tercero que amenace o despoje a ésta última (numeral 11.1 de la cláusula décimo primera de “el Contrato”).

iv) Por parte de la SBN, a suscribir toda la documentación que en calidad de propietarios del predio le corresponda para asegurar el efectivo ejercicio de la servidumbre por parte de “la administrada” (numeral 1.3 de la cláusula décimo primera del “el Contrato”).

22. Que, de lo antes indicado, se advierte que la servidumbre otorgada a “la administrada” es un derecho real que le permite realizar todos los actos de uso respecto de “el predio” para desarrollar la actividad minera contemplada en el proyecto de interés nacional denominado “Expansión de la unidad de producción Cerro Verde”; proyecto que a su vez pretende desarrollar -según alega- con la compraventa directa en virtud del literal b) del artículo 77 de “el Reglamento”.

23. Que, a lo señalado, se debe añadir que, tal como se indicó líneas arriba, el proyecto culmina en el año 2050, de lo que se colige que, con posterioridad a dicha fecha, “la administrada” no generará actividad alguna relacionada con el proyecto declarado de interés nacional, lo que confirma que el uso del área

requerida es sólo temporal y no permanente. Con lo cual, una vez culminado el proyecto, el predio podrá seguir siendo útil al Estado para atender otras necesidades sociales futuras que se presenten derivadas, entre otros, de la escasez de suelo; resultando relevante para ello las grandes extensiones de terreno, como el caso en concreto.

24. Que, de otro lado, resulta importante resaltar que la resolución que aprueba la servidumbre a favor de “la administrada”, señala la conveniencia de su otorgamiento por cuanto garantizaría la generación de un ingreso seguro para el Estado por el plazo de diez (10) años; ingreso fijo que contribuye con el desarrollo de las actividades propias del mismo Estado, obras de interés público u otras actividades de importancia o relevancia colectiva.

25. Que, asimismo, se debe tener en cuenta que el monto base establecido por concepto de servidumbre se rentabiliza cada año a partir de su actualización con el Índice de Precios al Consumidor-IPC, tal como se grafica a través de los siguientes cuadros:

AÑO	PERIODO	MONTO BASE DEL AÑO	IPC	MONTO BASE DEL AÑO + IPC	IGV	FECHA DE CANCELACIÓN
1	MARZO 2015-MARZO 2016	5,788,581.09	0	5,788,581.09	1,041,944.60	23/05/2016
2	MARZO 2016-MARZO 2017	5,788,581.09	239,452.71	6,028,033.80	1,085,040.68	23/05/2016
3	MARZO 2017-MARZO 2018	6,028,033.80	164,474.89	6,192,508.69	1,114,651.56	06/03/2017
4	MARZO 2018-MARZO 2019	6,192,508.69	7,242.70	6,199,751.39	1,115,955.25	07/03/2018
5	MARZO 2019-MARZO 2020	6,199,751.39	106,049.06	6,305,800.45	1,135,044.08	20/03/2019
6	MARZO 2020-MARZO 2021	6,305,800.45	73,127.03	6,378,927.48	1,148,206.95	20/03/2020
TOTAL PAGADO S/.				36,893,602.90	6,640,843.12	

En esta perspectiva, es importante señalar que, haciendo una proyección por los 4 años restantes del plazo de servidumbre, sobre la base de un IPC promedio acumulado anual de 2.00 %, se tiene como resultado una suma adicional favorable al Estado, tal como se muestra en el cuadro siguiente:

AÑO	PERIODO	MONTO BASE DEL AÑO	IPC (aprox de 2.00 %)	MONTO BASE DEL AÑO + IPC	IGV	FECHA PROYECTADA
7	MARZO 2021-MARZO 2022	6,378,927.48	127,578.55	6,506,506.03	1,171,171.09	2021
8	MARZO 2022-MARZO 2023	6,506,506.03	130,130.12	6,636,636.15	1,194,594.51	2022
9	MARZO 2023-MARZO 2024	6,636,636.15	132,732.72	6,769,368.87	1,218,486.40	2023
10	MARZO 2024-MARZO 2025	6,769,368.87	135,387.38	6,904,756.25	1,242,856.13	2024
PROYECCIÓN DE PAGO AL 2024 S/.				26,817,267.30	4,827,108.11	

Fuente: Elaboración propia

26. Que, según lo consignado en el cuadro, se tiene lo siguiente: i) lo pagado hasta la fecha sumado a la proyección al 2024, ascendería a un aproximado de S/. 63 710 870,20, que supera en S/. 5 825 059,33 al valor de tasación de S/. 57 885 810,87 calculado para el procedimiento en el año 2015; ii) la servidumbre se ha ido rentabilizando cada año con el IPC y ha generado un porcentaje adicional de IGv para el Estado; y, ii) de continuar con la servidumbre hasta la culminación de su plazo, permitiría obtener el monto restante de las 4 cuotas pendientes que en el cuadro se ha proyectado aproximadamente en S/. 26 817 267,30, y posteriormente, a este se sumaría al valor de tasación que se generaría en un nuevo acto oneroso en el año 2024, sumando los ingresos que se percibirían por el mismo predio.

27. Que, en consecuencia, se advierte que, para el caso concreto, continuar con la servidumbre hasta su culminación, otorga un mayor beneficio económico para el Estado (rentabilidad económica), considerando que, en su calidad de propietario, percibirá el monto total que resta de la servidumbre vigente; pudiendo, además, cerca de culminar el plazo de la servidumbre otorgada, celebrar un nuevo acto oneroso.

28. Que, a mayor abundamiento, se debe precisar que, con la venta directa, el Estado recibe un único pago correspondiente al valor comercial del terreno, en tanto que, con la Servidumbre onerosa, el valor comercial del terreno es pagado en los años del plazo otorgado, aplicándose periódicamente el ajuste de los indicadores económicos, mejorando la renta en el tiempo, como ya se ha señalado.

29. Que, en ese sentido, se estima que es de interés público mantener el contrato de servidumbre hasta su culminación dado que, como se ha demostrado, ofrece un mayor beneficio económico para el Estado y, además, permite la posibilidad que una vez culminado el proyecto, una gran extensión de terreno pueda ser útil para la atención de futuras necesidades y/o negocios de interés del país; lo que se vería truncado de otorgarse el acto de disposición solicitado.

30. Que, cabe señalar que en relación al interés público el Tribunal Constitucional, “ha establecido que tiene que ver con aquello que beneficia a todos; por ende, es sinónimo y equivalente al interés general de la comunidad. Su satisfacción constituye uno de los fines del Estado y justifica la existencia de la organización administrativa. Es la administración estatal, constituida por órganos jerárquicamente ordenados, quien asume el cumplimiento de los fines del Estado teniendo en cuenta la pronta y eficaz satisfacción del interés público”⁴.

31. Que, por su parte, a decir de Carla Huerta Ochoa “el Interés público puede identificarse en términos generales con alguno de los fines del Estado mismo y es la pauta de la actuación a la que la administración pública ha de sujetarse”⁵, con lo cual podemos advertir que los fines del Estado siempre estarán guiados por el interés público, lo cual implica que las actuaciones las entidades que lo conforman deberán estar motivadas por este interés, siempre que se enmarquen dentro de las funciones que cada una debe cumplir; en ese sentido, las decisiones que tomen las entidades administrativas, vinculadas a las funciones que la Ley les asigna, serán de interés público, siempre que estén debidamente motivadas.

32. Que, en esa línea, a decir de Huerta “los intereses o bienes subordinados (...) a la utilización de los recursos naturales (...), quedan también condicionados al interés público para posibilitar el efectivo cumplimiento de los fines planteados”⁶.

33. Que, en el caso en concreto, si bien se advierte el cumplimiento de los requisitos establecidos para el literal b) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, del análisis efectuado se concluye que resulta más provechoso para los fines del Estado mantener la servidumbre otorgada, lo que se encuentra legitimado por el interés público vinculado al mejor aprovechamiento de los activos del Estado, el cual debe efectuarse en armonía con el interés social, al ser los rendimientos de dichos activos útiles para procurar el bienestar social en su conjunto, en horizontes actuales y/o futuros.

34. Que, cabe precisar que la decisión a adoptarse no representa obstáculo alguno para que “la administrada” ejecute con la servidumbre el proyecto declarado de interés nacional, tal como lo viene haciendo; máxime si se tiene en cuenta que la Servidumbre es el mecanismo idóneo creado para la ejecución de proyectos temporales que involucran grandes extensiones de terrenos, como pueden ser los destinados a desarrollar la actividad minera.

⁴ Vigésimo Octavo considerando de la sentencia recaída en el **EXP. N.° 05608-2013-PA/TC**

⁵ Carla Huerta Ochoa. El Concepto de interés público y su función en materia de seguridad nacional. Pag.134. Año 2015 <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/5/2375/8.pdf>.

⁶ Huerta. “et. al”. Pag.137. Año 2015

35. Que, en atención a lo señalado y en uso de la facultad discrecional, esta Subdirección comunica a “la administrada” que encontrándose vigente el Contrato de Servidumbre otorgado, no resulta posible aprobar la solicitud de venta directa de “el predio” que formula.

De conformidad con lo establecido en el T.U.O. de la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, la Resolución 014-2017/SBN-SG; e, Informe Técnico Legal N° 007-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2021.

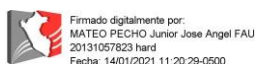
SE RESUELVE:

PRIMERO. - Comunicar a la **SOCIEDAD MINERA CERRO VERDE S.A.A.** que encontrándose vigente el Contrato de Servidumbre otorgado, no resulta posible atender la solicitud de venta directa formulada, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese. -
P.O.IN° 18.1.1.17

VISADO POR:



Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario