



RESOLUCIÓN N°

075-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 08 de mayo de 2017

Visto, el Expediente N° 692-2015/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación interpuesto por **COMPAÑÍA MINERA PLATA DORADA S.A.** representada por su apoderado, Eddy Jaime Carrera Ore, en adelante "la administrada", contra el Oficio N° 6017-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21 de diciembre de 2016, 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 el monto que corresponde al derecho de servidumbre del predio de 100 002,91 m² ubicado en el distrito de Pullo, provincia de Parinacochas, departamento de Ayacucho, que no se encontraría inscrito en el Registro de Predios de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, por lo que conforme a lo dispuesto en el artículo 23° de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se presume que es de propiedad del Estado, en adelante "el predio", y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al 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, según el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (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.

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos 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 mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

4. Que, mediante escrito presentado el 22 de febrero de 2017 (S.I. N° 05389-2017), “la administrada” interpuso recurso de apelación contra “el Oficio” bajo los siguientes argumentos:

“(…) II. FUNDAMENTOS

2.1. En principio cabe significar que conforme el artículo 10.1 de la Ley N° 27444, resulta nulos los actos administrativos que contravengan la constitución, las leyes y las normas reglamentarias, en el presente caso la tasación ha sido elaborada por peritos tasadores del sector público que carecen de experiencia en valorización de terrenos eriazos, además no reflejan ninguna parcialidad, mucho menos representan a empresas especializadas con amplia experiencia, conforme lo exige el artículo 11 del D.S. N° 002-2016-VIVIENDA concordante con el artículo 20 de la Ley N° 30327 y el artículo 36 del Reglamento de la Ley N° 29151, incurriendo en causal de nulidad.

2.2. Por otro lado el citado informe de tasación, deja constancia de la realización de una inspección ocular el 10 de agosto de 2016, en el que se determina que el terreno cuenta con las siguientes características:

Tipo: Terreno eriazo
Textura: Suelo Areno pedregoso
Pedregosidad: Muy pedregoso
Drenaje: Pobre
Recurso Hídrico: No dispone
Fertilidad del Suelo: Baja

2.3. Que, asimismo, colinda por el norte, sur, este y oeste con otros terrenos eriazos de similares características teniendo como única vía de acceso una trocha carrozable, siendo inexistente cualquier tipo de servicio básico en el lugar (luz, agua, desagüe), en consecuencia, este sector del distrito de Pullo, carece de las condiciones mínimas para el ejercicio de cualquier agrícola o ganadera.

2.4. En tal sentido de acuerdo al Reglamento Nacional de Tasaciones aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA y dada las características mencionadas anteriormente, el cálculo del Valor Comercial del Terreno, utilizado posteriormente para la determinación del Valor del Derecho de Servidumbre, parte por consultar los valores del mercado inmobiliario de los terrenos rústicos de la zona o en ausencia de ellos, realizar un análisis del mercado inmobiliario de otros terrenos rústicos de similares características en las zonas próximas al terreno materia de tasación, conforme al artículo 80.4 del Capítulo III del Reglamento citado.

2.5. No obstante, de las encuestas adjuntadas en el Informe Técnico se observa que han sido realizadas, por el funcionarios del Ministerio de Vivienda, que carecen de especialización en materia de tasación de terrenos eriazos, sin tener en cuenta lo prescrito por la norma, incurriendo en nulidad insubsanable, en razón a que, en primer lugar, la referencia es con terrenos que no se ubican ni en el distrito de Pullo no en la provincia de Parinacochas, y en segundo lugar, las características de dichos terrenos seleccionados difieren tangencialmente de aquellas identificadas en para el terreno sometido a tasación, tal como se aprecia en la siguiente tabla, donde toman como referencia terrenos ubicados en distrito de Pausa, Cora Cora, entre otros, configurando incluso una grave omisión a sus funciones al inducir a error a otras entidades, causando perjuicios a terceros con información no acorde a la realidad, como podemos apreciar: (…)

2.6. Por otro lado, el Reglamento Nacional de Tasaciones faculta al Ministerio de emplear, además de la Tasación Comercial, la Tasación Reglamentaria, la cual toma como base los valores arancelarios del terreno, que deben de ser aprobados por Resolución Ministerial, conforme lo prescribe su artículo 79. Así, tenemos que por Resolución Ministerial N° 370-2016-VIVIENDA se aprobó los Valores Arancelarios correspondientes al presente año de los distritos de la provincia de Parinacochas, fijando el valor de 661.73 nuevos soles por hectáreas





RESOLUCION N°

075-2017/SBN-DGPE

para los terrenos eriazos, el mismo que ha sido adjuntado, el cual no ha sido tomado en cuenta.

- 2.7. A manera de ilustración, debemos señalar que aplicando los valores arancelarios de terrenos eriazos mencionado en el párrafo anterior, considerando la extensión del terreno (100 002,91 m²) equivalente a un aproximado de 10 hectáreas, podemos inferir que el valor del mismo tendría como referente inicial la suma de s/. 6 617,30 nuevos soles la misma que difiere en gran medida de la calculada en el Informe Técnico cuestionado, asciende a s/. 79 002,30 nuevos soles, más de diez veces la cantidad estimada, lo cual evidentemente, repercute en el cálculo final del Derecho de Servidumbre, causándonos grave perjuicio, es más transgrede los fundamentos de la Ley N° 30327.

En tal sentido, en ejercicio a mi derecho de contradicción estipulado en los artículo 108 y 206 de la Ley N° 27444, formulo el recurso impugnativo correspondiente, en tanto que la metodología de la tasación resulta una abierta transgresión con el espíritu de la Ley N° 30327, que es promover las inversiones, entre ellos la actividad minera desterrando los procedimientos burocráticos, en rigor de la aplicación de a normal de promoción, no puede ser usada con fines lucrativos del propio Estado que promueve las inversiones, significando que no se está transfiriendo la propiedad, siendo simplemente el uso del terreno superficial, que al término del proyecto tendrá que ser revertido al Estado, en rigor resulta absurdo la metodología y procedimiento de tasación del área materia de servidumbre amparado en una norma legal de promoción de las inversiones."

5. Que, inciso 215.2 del artículo 215 del "TUO de la LPAG", establece que sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

6. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, consta en los actuados administrativos que "el Oficio" fue notificado a "la administrada" el 13 de febrero de 2017, ante lo cual "la administrada" interpuso recurso de apelación el 22 de febrero 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 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.

8. Que, "la administrada" en su recurso de apelación reitera lo señalado en su escrito de fecha 25 de enero de 2017 (S.I. N° 02498-2017), señalando que el monto de



la tasación del derecho de servidumbre resulta excesivo y oneroso, asimismo, indicando que no se han habrían tomado en cuenta los Valores Arancelarios correspondientes al presente año correspondiente a de los distritos de la provincia de Parinacochas y aprobados por la Resolución Ministerial N° 370-2016-VIVIENDA.

9. Que, cabe indicar 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*, (“la Ley”), 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.**

10. Que, respecto de la etapa de tasación de “el predio” dentro del procedimiento de otorgamiento de servidumbre, 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 del Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 30327, en adelante “el Reglamento”.

11. 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. Es así, que en virtud al inciso 11.5² del artículo 11 de “el Reglamento”, con Informe N° 618-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 16 de diciembre de 2016, la SDAPE dio conformidad a los informes de valorización comercial remitidos por “el MVCS” mediante Oficio N° 1326-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC presentado el 08 de setiembre de 2016 (S.I. N° 24382-2016).

12. 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.

13. Que, asimismo, 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

² 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°

075-2017/SBN-DGPE

Erazos 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 (...)”.

14. Que, el inciso 6.1 artículo 6 del TEO 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.

15. Por consiguiente la SDAPE ha realizado el procedimiento de otorgamiento de derecho de servidumbre conforme al marco legal que regula el Sistema Nacional de Bienes Estatales y las normas especializadas, la normatividad vigente y en cumplimiento al debido procedimiento dispuesto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del TEO de la LPAG, por lo cual queda desvirtuado el argumento presentado por “la administrada”.

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 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 Único.- Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por la **COMPAÑÍA MINERA PLATA DORADA S.A.** contra el Oficio N° 0925-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 10 de febrero de 2017, emitido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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