



RESOLUCIÓN N°0594-2017/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de setiembre de 2017

Visto el Expediente N° 387-2013/SBN-SDAPE, el cual sustenta la solicitud de otorgamiento del derecho de servidumbre a favor de la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., respecto del predio de 1 906 620,00 m², ubicado en el distrito de Huacho, provincia de Huaura y departamento de Lima;

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que lo conforman, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentren bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme lo establece la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, mediante Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, se aprobó las actuaciones de la función administrativa del Estado y del procedimiento administrativo desarrollados en las entidades, así como estableció el régimen jurídico aplicable para que la actuación de la Administración Pública sirva a la protección del interés general, garantizando los derechos e intereses de los administrados y con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general;

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, mediante la cual se aprobaron diversas disposiciones con el objeto de promocionar las inversiones para el crecimiento económico y el desarrollo sostenible, estableciendo la simplificación e integración de permisos y procedimientos, así como medidas de promoción de la inversión, asimismo en su Título IV, Capítulo I, señala 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;

Que, con fecha 22 de enero del 2016 se publicó el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, estableciendo las disposiciones reglamentarias para la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

Que, el Estado es propietario del predio de 1 906 620,00 m² que forma parte de dos predios de mayor extensión, inscritos en la partidas registrales Nos. 50092456 y 50096869 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, ubicados en el distrito de Huacho, provincia de Huaura y departamento de Lima, y anotado con CUS Nos. 41098 y 53795;



Que, mediante Oficio N° 0587-2013-GRL-GRDE-DREM-D de fecha 18 de junio de 2013, la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Lima, remitió a ésta Superintendencia, la documentación referida a la solicitud de servidumbre presentada por la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., con la finalidad de ejecutar el proyecto de inversión denominado "Extracción y Procesamiento de Salmuera La Estrellita 2003", al amparo del Decreto Supremo N° 054-2013-PCM y Decreto Supremo N° 060-2013-PCM (folios 2 al 67);

Que, mediante la suscripción del Acta de Entrega-Recepción s/n, de fecha 27 de diciembre de 2013, esta Superintendencia realizó la entrega en forma provisional del predio de 1 906 620,00 m², a favor de la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., (folios 225 y 226);

Que, mediante el Oficio N° 4629-2014/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 de noviembre de 2014, se 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 efectuó la valuación comercial del predio de 1 906 620,00 m², siendo atendido con Oficio N° 681-2014-VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC, de fecha 31 de diciembre de 2014, con el cual indicó el costo del servicio de tasación, el mismo que fue requerido a la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., mediante Oficio N° 456-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 10 de febrero de 2015, el cual dicho monto fue debidamente cancelada (folios 240 y 241, 251, 271 y 273);

Que, con Oficio N° 974-2015/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC de fecha 01 de julio de 2015, la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remitió el Informe Técnico de Tasación, en el cual determinó el valor comercial por el derecho de servidumbre por un plazo de veinte (20) años, la misma que asciende a la suma de S/. 3 608 720,14 (Tres Millones Seiscientos Ocho Mil Setecientos Veinte con 14/100 Soles), (folios 303 al 318);

Que, mediante el Oficio N° 2914-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 09 de junio de 2015 y Oficio N° 4358-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de agosto de 2015, esta Superintendencia solicitó en forma reiterada a la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Lima se pronuncie y precise en el extremo señalado en el artículo 18.2 de la Ley N° 30327; siendo atendido con el Oficio N° 703-2015-GRL-GRDE-DREM de fecha 01 de setiembre del 2015, con el cual adjuntó el Informe N° 105-2015-GRL-GRDE-DREM/EGRB de fecha 02 de setiembre del 2015, donde concluye que la solicitud de otorgamiento del derecho de servidumbre requerida por la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., califica como un proyecto de inversión, siendo el área necesaria de 190.66 ha, y requiere como plazo de ejecución para el referido proyecto es de veinte (20) años, (folios 296 y 320 al 325);

Que, mediante Oficio N° 5847-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 09 de noviembre de 2015, se comunicó a la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., se sirva manifestar su aceptación a la valuación comercial que determina el monto correspondiente al derecho de servidumbre, siendo atendido con escrito s/n de fecha 18 de noviembre de 2015 con el cual acepta la referida valuación comercial y asimismo solicita la reducción del área objeto de la valorización, toda vez que consideró áreas no necesarias para realizar sus labores de explotación y exploración del referido proyecto de inversión, señalando que la nueva área materia de servidumbre es de 24 hectáreas (folio 334 al 343);

Que, atención a lo solicitado por la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., mediante el Oficio N° 214-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21 de enero de 2016, esta Superintendencia 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 efectuó nueva valuación comercial del predio solicitado en servidumbre, teniendo en cuenta como nueva área 239 999,99 m², siendo atendido con



RESOLUCIÓN N°0594-2017/SBN-DGPE-SDAPE



Oficio N° 131-2016-VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC de fecha 02 de febrero de 2016, donde indicó el costo del servicio de tasación, lo cual fue requerido a la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., mediante Oficio N° 454-2016/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 11 de febrero de 2016 y reiterado con Oficio N° 710-2016/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 23 de febrero de 2016 el mismo que fue debidamente cancelado (folios 345 al 357);



Que, con Oficio N° 386-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC de fecha 30 de marzo de 2016, la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remitió el Informe Técnico de Tasación, en el cual determinó que el valor comercial por el derecho de servidumbre por un plazo de veinte (20) años, asciende a la suma de S/. 957 677,64 (Novecientos Cincuenta y Siete Mil Seiscientos Setenta y Siete con 64/100 Soles), (folios 358 al 387);



Que, mediante Oficio N° 1493-2016/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 20 de abril de 2016, se comunicó a la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., se sirva manifestar su aceptación a la valuación comercial que determina el monto correspondiente al derecho de servidumbre, siendo atendido con escrito s/n de fecha 29 de abril de 2016, en el cual cuestionó el valor comercial, asimismo solicitó se realice una nueva tasación; en ese sentido mediante Oficio N° 2215-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 30 de mayo de 2016, se indicó a la referida empresa que respecto al desacuerdo de la valuación comercial, se debe tener en cuenta que únicamente puede requerir aclaración o corrección de errores materiales, no siendo cuestionable el valor comercial, conforme lo establece el numeral 11.6 del artículo 11° del Reglamento de la Ley N° 30327, (folios 394 al 449);

Que, en atención a ello, mediante escrito s/n de fecha 07 de junio de 2016, la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., manifiesta su conformidad al valor por el derecho de servidumbre, asimismo solicita la reducción del área objeto de la valorización, toda vez que considera que el área solicitada en servidumbre no se ajusta a la realidad por ende el monto a pagar es totalmente excesivo y no se ajustan a su realidad económica, precisando como nueva área materia de servidumbre el de 100 000,00 m², (folios 450 al 456);

Que, en atención a lo solicitado por la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., mediante Oficio N° 4282-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22 de setiembre de 2016, se le informó que sólo se procedería a admitir, por única vez, la reducción del área, asimismo se le solicitó cumpla con presentar los documentos técnicos del área a reducir; siendo atendido con escrito s/n de fecha 29 de setiembre de 2016, mediante el cual adjunta diversa documentación técnica como memoria descriptiva y planos de ubicación ello con la finalidad de continuar con el procedimiento de otorgamiento de servidumbre (folios 458 y 460 al 467);

Que, seguidamente, mediante el Oficio N° 4819-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 19 de octubre de 2016, esta Superintendencia 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 efectuó nueva valuación comercial del predio solicitado en servidumbre, teniendo en cuenta como nueva área 100 000,00 m², siendo atendido mediante Oficio N° 1677-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC, de fecha 15 de noviembre de 2016, donde dicha entidad remitió el Informe Técnico de Tasación del área modificada, determinándose el valor comercial por el derecho de servidumbre la suma que asciende a S/. 469 207,00 (Cuatrocientos Sesenta y Nueve Mil Doscientos Siete con 00/100 Soles), (folios 469 al 499);

Que, mediante Oficio N° 5853-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13 de diciembre de 2016 se comunicó a la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., se sirva manifestar su aceptación a la valuación comercial que determina el monto correspondiente al derecho de servidumbre, otorgándole un plazo de cinco (05) días hábiles a fin de continuar con el procedimiento, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento conforme lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento de la Ley N° 30327; siendo atendido con escrito s/n de fecha 21 de diciembre de 2016 donde manifiesta su conformidad a la valuación comercial del derecho de servidumbre, sin embargo señala que respecto de la contraprestación por el periodo de tres años (2013-2014, 2014-2015 y 2015-2016), contabilizados desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega – Recepción, no podrá ser abonado por motivos de fuerza mayor, por lo que solicita que dicho monto sea pagado en forma fraccionada (folios 507 al 510);

Que, mediante Oficio N° 1381-2017/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 01 de marzo de 2017, se comunicó a la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., que el pago de la contraprestación correspondiente al periodo de tres años, deberá ser abonado en su totalidad por adelantado de conformidad con el artículo 6.1.5 de la Directiva N° 002-2015-SBN, por lo que se le solicito manifieste su aceptación a la valuación comercial que determina el monto que corresponde al derecho de servidumbre del terreno materia del presente procedimiento; siendo atendido con escritos s/n de fecha 10 y 24 de marzo del 2017, donde manifiesta su conformidad a la valuación comercial del derecho de servidumbre, sin embargo nuevamente solicitó que el periodo de contraprestación por el periodo de tres años (2013-2014, 2014-2015 y 2015-2016), contabilizados desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega – Recepción, sea fraccionada **por el periodo de 10 años** (folios 522 y 523, 525 al 533);

Que, mediante Oficio N° 3505-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 07 de junio de 2017, se comunicó a la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., que el pago de la contraprestación correspondiente al periodo de tres años, deberá ser abonado en su totalidad por adelantado de conformidad con el artículo 6.1.5 de la Directiva N° 002-2015-SBN, el cual señala que; *“La cancelación de la contraprestación puede ser en una sola armada cuando esta no supere las treinta (30) UIT o en cuotas anuales”*, por lo que al amparo del marco normativo antes mencionado, se le solicitó manifieste su aceptación a la valuación comercial que determina el monto que corresponde al derecho de servidumbre; siendo atendido con escrito s/n de fecha 21 de junio de 2017, donde manifiesta su conformidad, sin embargo solicitó que el periodo de contraprestación por el periodo de tres años contabilizados desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega – Recepción, sea fraccionada **por el periodo de 03 años**, (folios 552 al 555);

Que, en atención a lo requerido por la referida empresa, mediante Oficio N° 3940-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 28 de junio de 2017, esta Superintendencia solicito a la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., manifieste su aceptación a la valuación comercial que determina el monto que corresponde al derecho de servidumbre otorgándole un plazo de cinco (05) días hábiles a fin de continuar con el procedimiento, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento conforme lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento de la Ley N° 30327; siendo atendido con escritos s/n ambos de fecha 10 de julio de 2017, donde en el primero manifiesta su conformidad a la valuación comercial del derecho de servidumbre y en el segundo solicita que el periodo de 03 años contabilizados desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega – Recepción, sea fraccionada, (folios 556 y 557, 563 al 568);



RESOLUCIÓN N°0594-2017/SBN-DGPE-SDAPE



Que, en ese contexto, mediante el Oficio N° 4343-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 12 de julio de 2017, esta Superintendencia solicitó a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la actualización del informe técnico de tasación, con conocimiento de la referida empresa mediante Oficio N° 5439-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 04 de agosto de 2017, (folios 569 y 583 al 584);



Que, en consecuencia, mediante el Oficio N° 1164-2017-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, de fecha 02 de agosto de 2017, la Dirección Nacional de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remitió el costo de la tasación, el mismo que fue requerido a la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., mediante Oficio N° 5673-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 08 de agosto de 2017, el cual asciende a la suma de S/. 7 337,00 (Siete Mil Trescientos Treinta y Siete con 00/100 soles), precisando que dicho pago deberá realizarlo dentro de un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la recepción del documento; sin embargo, a la fecha han transcurrido más de diez (10) días hábiles desde la recepción del documento antes mencionado y la referida empresa no ha realizado el pago por el costo del servicio de tasación requerida (folio 585);



Que, no obstante, mediante escrito s/n de fecha 16 de agosto de 2017, la administrada solicitó nuevamente el pedido de fraccionamiento de las cuotas que se deben pagar por adelantado, asimismo mediante escrito s/n de fecha 31 de agosto de 2017, la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., solicitó una ampliación del plazo con la finalidad de abonar el pago por el servicio de tasación, (folios 586 al 595);

Que, de conformidad con el numeral 11.3 del artículo 11° del Reglamento de la Ley N° 30327, aprobado mediante Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, precisa que: *"El servicio de tasación es asumido por el titular del proyecto de inversión, dentro de los diez (10) días hábiles de recibida la comunicación efectuada por la SBN, en caso contrario, se da por concluido el procedimiento de servidumbre"*, por lo que la norma citada no estipula el otorgamiento de plazo adicional para realizar el pago por el costo del servicio de tasación;

Que, conforme indica el artículo 36 del Reglamento de la Ley 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; *"La valorización tendrá una vigencia de 08 meses a partir de su elaboración, a cuyo vencimiento se realizará la actualización de la misma, la que tendrá también una vigencia de 8 meses"* y siendo que la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., en reiteradas oportunidades emitió conformidad respecto del valor comercial del derecho de servidumbre y a su vez solicitó que el pago de los 3 años desde el Acta de Entrega Recepción, sea fraccionado, fueron motivos que originaron transcurra el tiempo sin que se emita la resolución correspondiente de otorgamiento de servidumbre, hechos que generaron la actualización del Informe Técnico de Tasación;

Que, en atención a los argumentos señalados en los considerandos precedentes, se puede verificar que la empresa Corporación Industrial Marsal S.A.C., no ha cumplido con

realizar el pago por el costo del servicio de tasación requerido por esta Superintendencia, conforme dispone la norma vigente, razón por lo cual, no procede continuar con el procedimiento de servidumbre respecto del área solicitada, asimismo corresponde dejar sin efecto el Acta de Entrega-Recepción s/n, de fecha 27 de diciembre de 2013, debiéndose dar por concluido el procedimiento de otorgamiento del derecho de servidumbre al amparo de la Ley N° 30327;

Que, el literal p) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, facultan a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a emitir resoluciones en materia de su competencia;



De conformidad con lo dispuesto por Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales" y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, Ley N° 30327 y su Reglamento Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA;

Estando a los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal N° 0991-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22 de setiembre de 2017 (folios 599 y 600);



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DEJAR SIN EFECTO el Acta de Entrega-Recepción s/n, de fecha 27 de diciembre de 2013, sobre entrega provisional del predio de 1 906 620,00 m², ubicado en el distrito de Huacho, provincia de Huaura y departamento de Lima, otorgado a favor de la empresa **CORPORACIÓN INDUSTRIAL MARSAL S.A.C.**, por lo que dicha empresa deberá entregar el referido predio, mediante la suscripción de un Acta de Entrega – Recepción. En caso se niegue a la suscripción de la misma, se procederá a realizar las acciones tendientes a la recuperación del predio en cuestión.

Artículo 2°.- Dar por **CONCLUIDO** el procedimiento de servidumbre presentado por la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Lima, sobre otorgamiento del derecho de servidumbre respecto predio de 1 906 620,00 m², ubicado en el distrito de Huacho, provincia de Huaura y departamento de Lima, requerida por la empresa **CORPORACIÓN INDUSTRIAL MARSAL S.A.C.**, por las razones expuestas en los considerandos de la presente Resolución.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez que haya quedado firme la presente resolución.

Comuníquese y archívese.-



Abog. CARLOS GARCIA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES