

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0106-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 1 de septiembre de 2021

VISTO:

El Expediente N° 098-2018/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado por la empresa **JINZHAO MINING PERU S.A.**, representada por los señores Li Shiming; Zhang Yuan y Wang Xuefeng, contra la Resolución N° 0691-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que dispuso dar por concluido el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre; dejar sin efecto el Acta de Entrega Recepción N° 0033-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de febrero de 2018 y el Oficio N° 030-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 8 de enero del 2019, estableciendo que la Administrada pague dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada la Resolución el monto de S/ 49 916,38 (cuarenta y nueve mil novecientos dieciséis con 38/100 soles) por el uso y devolver el área de 270 895,03 m² (27.0895 hectáreas), ubicada entre los distritos de Las Lomas y Bella Unión, provincia de Caravelí y región de Arequipa (en adelante, “el predio”); procedimiento que se tramitó al amparo de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante, “Ley N° 30327”) y el 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, aprobado con Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA (en adelante, “Reglamento de la Ley N° 30327”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151¹ (en adelante “T.U.O de la Ley”), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema

¹ Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

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 a lo dispuesto en los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "ROF de la SBN"), Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "la SDAPE") es la encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, el literal k) del artículo 41° del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "la DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorándum N° 02939-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de julio de 2021, "la SDAPE" remitió el escrito presentado por la empresa **JINZHAO MINING PERU S.A** (en adelante, "la Administrada") representada por los señores Li Shiming; Zhang Yuan y Wang Xuefeng y el Expediente N° 098-2018/SBNSDAPE, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

De la calificación del escrito presentado por "la Administrada"

5. Que, mediante escritos presentados el 26 de julio de 2021 (S.I. N° 19233 y 19238-2021), "la Administrada" pretende que se declare fundada la apelación y se deje sin efecto el artículo 3° de la parte resolutive de la Resolución N° 0691-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 5 de julio de 2021 (en adelante, "la Resolución impugnada"), que dispone el pago a la SBN dentro de quince (15) días hábiles de notificada, la suma de S/ 49,916.38 (cuarenta y nueve mil novecientos dieciséis con 38/100 soles) por el uso de "el predio". Adjunta: 1) Carnets de extranjería de los Representantes de "la Administrada"; y 2) certificados de vigencia de poderes conferidos a los Representantes de "la Administrada", emitidos por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP. Los escritos se dividen en petitorio, fundamentos de hecho y derecho, así como ocho (8) numerales, cuyo resumen se detalla a continuación:

- 5.1. Indica que "la SDAPE" a través de "la Resolución impugnada" actúa en forma arbitraria, porque el numeral 65.7 del artículo 65 de "el Reglamento" no es aplicable al presente caso, toda vez que el procedimiento administrativo de servidumbre incurrió en causal para declararse su conclusión en agosto de 2020. Si "la SBN" por decisión propia postergó dicha declaración de conclusión del procedimiento administrativo hasta julio de 2021, eso no es justificación para que aplique al caso una norma que tomó vigencia en abril de 2021, solo con el fin de justificar el cobro.
- 5.2. Señala que "la SBN" indicó en el sentido, de que existe un vacío legal respecto al cobro de retribución cuando se frustra el proceso de servidumbre a que se refiere la "Ley N° 30327" no es cierto. La referida Ley y en particular el numeral

11.3 del artículo 11 del “Reglamento de la Ley N° 30327”, norma de carácter específico para los procedimientos de servidumbre, señala que si el administrado no abona el costo del servicio de tasación dentro de los diez (10) días de la comunicación, el proceso de servidumbre se da por concluido. Ni la “Ley N° 30327” ni el “Reglamento de la Ley N° 30327” establecen cobro alguno para los procedimientos frustrados por abandono, desistimiento u otras causales, y considera que esto es así debido a que la entrega provisional, no tiene un carácter definitivo que asegure al administrado que va a contar con la totalidad del terreno por el tiempo requerido en servidumbre para la ejecución de su proyecto de inversión.

- 5.3. Añade que la cláusula vigésima séptima del Acta de Entrega-Recepción N° 0033-2018/SBN-DGP-SDAPE del 7 de febrero de 2018, “la SBN” solo le autorizó a iniciar acciones previas sobre el predio tales como: implementar sistemas de vigilancia y custodia, delimitar linderos mediante colocación de hitos o cercos, realizar actos de mantenimiento o refacción del predio o realizar estudio de suelos. Asimismo indica que en el numeral 65.3 artículo 65° de “el Reglamento”, norma que usa de base legal para efectuar el cobro arbitrario, señala que la entrega provisional solo autoriza vigilancia, custodia, delimitación de linderos, realizar actos de refacción o mantenimiento, realizar estudio de suelos, más no autoriza el inicio de actividades económicas.

6. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

7. Que, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “T.U.O de la LPAG”, manifestó haber sido notificada con fecha 13 de julio de 2021 y siendo que el plazo para su interposición vencía el 4 de agosto de 2021 (recepción por correo electrónico), “la Administrada” presentó su recurso el 26 de julio de 2021 (S.I. N° 19233 y 19238-2021), es decir, dentro del plazo referido. Por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Respecto al recurso de apelación de “la Administrada”

8. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (....)”.

9. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia³. En ese sentido, se proceden a evaluar los argumentos esgrimidos por “la Administrada”, que son los siguientes:

10. Respecto al argumento que obra en el numeral 5.1): “La Administrada” expresa que “la SDAPE” a través de “la Resolución impugnada” actúa en forma arbitraria, porque el numeral 65.7, artículo 65 de “el Reglamento” no es aplicable al presente caso, toda vez que el procedimiento administrativo de servidumbre incurrió en causal para declararse su conclusión en agosto de 2020. Si “la SBN” por decisión propia postergó dicha declaración de conclusión del procedimiento administrativo hasta julio de 2021, eso no es justificación para que aplique al caso una norma que tomó vigencia en abril de 2021, solo con el fin de justificar el cobro.

11. Que, respecto a este argumento debe señalarse que el Informe N° 00096-2021/SBN-DNR del 26 de mayo de 2021, emitido por la Dirección de Normas y Registro (en adelante, “la DNR”); ha señalado que es posible la aplicación supletoria del “T.U.O de la Ley” y “el Reglamento” al procedimiento especial de servidumbre sobre predios estatales, tomando en consideración lo dispuesto en la primera disposición complementaria final de “Reglamento de la Ley N° 30327”⁴, siempre que existan vacíos o deficiencias normativas y no contravengan las normas especiales establecidas en la “Ley N° 30327”. En ese aspecto, “la SDAPE” sostiene que si bien el numeral 15.5, artículo 15° de “Reglamento de la Ley N° 30327” ha establecido el cobro desde la entrega provisional de un predio; sin embargo, existe un vacío respecto a la oportunidad de cobrar dicha retribución cuando se frustra el procedimiento, por lo cual, acude a lo dispuesto en el numeral 65.7, artículo 65° de “el Reglamento”.

12. Que, revisados los actuados, se advierte que “la Administrada” mediante escrito del 26 de agosto de 2020 (S.I. N° 13009-2020, a folios 402 a 407), indicó que respecto a “el predio” no efectuó el pago por el costo del servicio de tasación solicitado con Oficio N° 086-2020/SBN-OAF (folio 398) con acuse de recibo del 20 de agosto de 2020 (folio 400) porque presentaría el desistimiento al procedimiento de otorgamiento de servidumbre. “La SDAPE” ha indicado que a la fecha de emisión de “la Resolución impugnada”, “la Administrada” no presentó desistimiento alguno. Cabe señalar que en el escrito del 26 de agosto de 2020 (S.I. N° 13009-2020), “la Administrada” señala que “presentaremos el desistimiento del pedido de servidumbre” (el subrayado es nuestro) respecto a dos (2) predios, entre los cuales, se encuentra “el predio” (numeral 3 del escrito, conformado por tres áreas de 8 319,85; 75 813,62 y 186 761,56 m²). Frente a lo cual, no se evidencia en el Expediente, documento que demuestre que “la Administrada” presentó el mencionado desistimiento en su oportunidad. En consecuencia, no se produjo el hecho alegado, lo que permitió que “la

³ Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

⁴“DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- De las servidumbres a cargo de la SBN, Gobiernos Regionales y entidades propietarias de terrenos estatales

Las normas contenidas en la Ley y en el presente Reglamento, referidas a la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, se aplican en el marco del SNBE. La SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas y las entidades propietarias de terrenos estatales no imponen servidumbres administrativas con carácter forzoso”.

SDAPE” prosiguiera con el procedimiento hasta la emisión de “la Resolución impugnada” lo cual se efectuó el 5 de julio de 2021, cuando ya había entrado en vigencia “el Reglamento” y por tanto, era posible su aplicación.

13. Que, respecto al desistimiento, si bien es cierto que corresponde a la autoridad administrativa impulsar de oficio el procedimiento administrativo, conforme lo dispone el numeral 1.3, inciso 1, artículo IV del Título Preliminar del “T.U.O de la LPAG”⁵; ello no eximía a “la Administrada” de prestar su colaboración para el esclarecimiento de los hechos, según lo establecido en el inciso 2, artículo 67° del “T.U.O de la LPAG”⁶ y así permitir que “la SDAPE” interpretara en forma correcta su intención de desistirse del procedimiento mediante la presentación el documento formal, acción que omitió realizar, permitiendo que “el predio” permanezca en posesión de “la Administrada”, lo que no se evidencia en el escrito del 26 de agosto de 2020 (S.I. N° 13009-2020). Asimismo, se advierte que “la Administrada” no puso a disposición de “la SDAPE” a “el predio”, porque subordinó su entrega a la presentación del desistimiento.

14. Que, a su vez, se advierte que “la SDAPE” podría haber aplicado lo dispuesto en el numeral 11.3, artículo 11°⁷ del “Reglamento de la Ley N° 30327”, que dispone la conclusión del procedimiento administrativo una vez, transcurridos los diez (10) días hábiles de no haberse efectuado el pago del servicio de tasación; una vez computado el plazo desde la notificación del Oficio N° 086-2020/SBN-OAF (folio 290) con acuse de recibo del 20 de agosto de 2020 (folio 292) y recibida la respuesta contenida en el escrito del 26 de agosto de 2020 (S.I. N° 13009-2020), sin necesidad de aguardar desistimiento de “la Administrada”, bastando acreditar la falta de pago dentro del plazo establecido. Sin embargo, ello no constituye obstáculo para que “la Administrada” realice el pago por el uso de “el predio” desde su entrega por Acta de Entrega-Recepción N° 0033-2018/SBN-DGP-SDAPE del 7 de febrero de 2018 (folio 185) hasta su devolución efectiva, conforme a lo dispuesto en el numeral 15.5, artículo 15° de “Reglamento de la Ley N° 30327” y el numeral 65.7, artículo 65° de “el Reglamento”⁸, porque debe considerarse que “la Administrada” tenía derecho a exigir el cumplimiento del plazo respectivo para la conclusión del procedimiento y poner a disposición “el predio”, si ya no tenía interés en el mismo. “La Administrada” no evidencia haber realizado en su oportunidad dichas acciones, permaneciendo con “el predio” hasta la fecha. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento de “la Administrada”.

⁵**1.3. Principio de impulso de oficio.-** Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias”.

⁶ **Artículo 67.- Deberes generales de los administrados en el procedimiento**

Los administrados respecto del procedimiento administrativo, así como quienes participen en él, tienen los siguientes deberes generales:

(...).

2. Prestar su colaboración para el pertinente esclarecimiento de los hechos.

(...).

⁷**Artículo 11.- Valuación del terreno y determinación de la contraprestación de la servidumbre.**

(...).

⁸**Artículo 65.- Entrega provisional de predios estatales.**

(...).

65.7 Adicionalmente, en los procedimientos para el otorgamiento de un acto de administración o disposición a título oneroso en favor de particulares, que concluyen por abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, al requerirse la devolución del predio, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso del predio, la cual es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que efectúe dicha entidad, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio. En el requerimiento de pago se descuenta la garantía entregada”.

15. Respecto al argumento que obra en el numeral 5.2): “La Administrada” manifiesta que “la SBN” indicó que existe un vacío legal respecto al cobro de retribución cuando se frustra el proceso de servidumbre a que se refiere la “Ley N° 30327”, lo cual, no considera cierto, porque la referida Ley y en particular el numeral 11.3 del artículo 11 del “Reglamento de la Ley N° 30327”, norma de carácter específico para los procedimientos de servidumbre, señala que si el administrado no abona el costo del servicio de tasación dentro de los diez (10) días de la comunicación, el proceso de servidumbre se da por concluido. Ni la “Ley N° 30327” ni el “Reglamento de la Ley N° 30327” establecen cobro alguno para los procedimientos frustrados por abandono, desistimiento u otras causales, y considera que esto es así debido a que la entrega provisional, no tiene un carácter definitivo que asegure al administrado que va a contar con la totalidad del terreno por el tiempo requerido en servidumbre para la ejecución de su proyecto de inversión.

16. Que, al respecto, debe citarse lo señalado por la Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante, “la SDNC”) de “la DNR”, a la cual le corresponde absolver las consultas sobre la interpretación de las normas correspondientes al Sistema Nacional de Bienes Estatales, de acuerdo a lo establecido en el literal c) del artículo 37° del “ROF de la SBN”, ha emitido el Informe N° 0230-2019/SBN-DNR-SDNC y reiterado con Informe N° 00128-2020/SBN-DNR-SDNC; en los cuales se ha señalado:

“(…).

Del cobro por uso del predio estatal otorgado mediante Acta de entrega – recepción en el marco de la Ley N° 30327

3.5 Al respecto, mediante el Informe N° 230-2019/SBN-DNR-SDNC de fecha 10.09.2019, esta Subdirección señaló que:

“Queda claro que la entrega provisional del predio importa un uso por parte del titular del proyecto de inversión, razón por la cual sirve de punto de inicio para efectuar la contabilización de la contraprestación a pagarse por parte del titular del proyecto de inversión, conforme a lo prescrito por el artículo 15, numeral 15.5 del Reglamento de la Ley N° 30327, más aún si el uso que se le daba está relacionado al inicio de las acciones previas de su proyecto.” (numeral 3.5)

No debe perderse de vista que, el numeral 19.3 del artículo 19 de la Ley N° 30327 al referirse al uso del predio que ejerce el titular del proyecto sobre el terreno en atención a la entrega provisional efectuada, este debe tomarse como una servidumbre provisional, la cual pasa a ser definitiva con la emisión de la Resolución.” (numeral 3.8)

*“Bajo dicho contexto, el establecimiento de **la compensación de la servidumbre provisional está destinada a salvaguardar el derecho del titular del terreno otorgado en servidumbre desde el momento mismo en que fue entregado a favor del titular del proyecto, el cual está claramente determinado por la ley sustantiva, no afectándose la seguridad jurídica ni la previsibilidad de las relaciones jurídicas, puesto que desde un inicio era de público conocimiento el deber de compensar por el uso del predio.***

Cabe reiterar que, la fecha desde la cual deberán ser efectivas las compensaciones fijadas en la Ley N° 30327, es a partir de la suscripción del Acta de Entrega - Recepción del predio.” (numeral 3.9)

“Ahora, cierto es que producto de las acciones vinculadas al desarrollo del procedimiento de la servidumbre, el tiempo tomado para la emisión de la Resolución que aprueba la servidumbre definitiva puede ser mucho mayor al tiempo destinado a la ejecución del proyecto mismo; sin embargo, esto no quita

la obligación de la entidad de emitir un acto administrativo que ponga fin a la servidumbre provisional a favor del titular del proyecto, esto es con la finalidad de establecer la fecha de entrega del predio (sea esta propuesta por la entidad o el titular del proyecto) y su consecuente compensación a cargo del titular del proyecto, a razón del uso del efectuado desde su entrega." (numeral 3.9)

3.6 Como se advierte de lo señalado, esta Subdirección, anteriormente, ya se había pronunciado sobre el cobro de la contraprestación en la servidumbre otorgada en el marco de la Ley N° 30327, señalando que ésta se contabiliza desde la entrega provisional al titular del proyecto de inversión hasta la fecha en que éste efectúa la devolución del predio. Asimismo, si la ejecución del proyecto concluye antes de la emisión de la resolución que aprueba la servidumbre, ello no quita la obligación de la entidad de emitir un acto administrativo que se pronuncie sobre el fin de la servidumbre provisional a favor del titular del proyecto y, de ese modo, establecer la fecha de devolución del predio y su consecuente compensación a cargo del titular del proyecto, a razón del uso efectuado desde su entrega provisional.

3.7 Se debe tener en cuenta el carácter ejecutivo de las resoluciones administrativas, conforme al artículo 203 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; de ese modo, bastará la emisión de la resolución para exigir el cobro de la contraprestación por el uso del predio y, dado que se trata de una servidumbre que ya se habría cumplido en su plazo y fines, no será necesario suscribir un contrato de servidumbre”.

17. Que, resulta pertinente señalar que el pago de una contraprestación por el uso del predio, es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que efectúe dicha entidad, y se computa desde la fecha de entrega provisional del predio, conforme a la regla que se desprende del artículo 20° de la “Ley N° 30327”⁹ y numeral 15.5 del artículo 15° del “Reglamento de la Ley N° 30327”.

18. Que, conforme a lo expuesto, la contraprestación por el uso del predio se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega – Recepción, **cobro que no se encuentra supeditado a la aceptación de la tasación o aprobación del procedimiento; esto es, la obligación sustantiva de pago no nace por las actuaciones y fases posteriores del procedimiento, sino desde el momento que el administrado acepta la entrega de “el predio”;** en consecuencia, de no proceder la aprobación de **la servidumbre no exonera el pago que debe realizar “la Administrada” por el uso de “el predio”**, ya que éste constituye patrimonio del Estado; consecuentemente, no se advierte lesión al principio de legalidad o tipicidad, ya que la onerosidad del acto se encuentra establecido en la “Ley N° 30327”. Por tanto, dicha contraprestación no está subordinada al inicio del plazo de inicio de las actividades de “la Administrada”, no evidenciándose causa para dejar sin efecto “la Resolución impugnada”. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

⁹ **Artículo 20. Valuación del predio materia de servidumbre**

Posteriormente a la entrega provisional, la SBN dispondrá la realización de la valuación comercial del predio para fines de la servidumbre, que será efectuada 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”.

19. Respecto al argumento que obra en el numeral 5.3): “La Administrada” insiste en que la cláusula vigésima séptima del Acta de Entrega-Recepción N° 0033-2018/SBN-DGP-SDAPE del 7 de febrero de 2018, “la SBN” solo le autorizó a iniciar acciones previas sobre el predio tales como: implementar sistemas de vigilancia y custodia, delimitar linderos mediante colocación de hitos o cercos, realizar actos de mantenimiento o refacción del predio o realizar estudio de suelos. Asimismo indica que en el numeral 65.3 artículo 65° de “el Reglamento”, norma que usa de base legal para efectuar el cobro arbitrario, señala que la entrega provisional solo autoriza vigilancia, custodia, delimitación de linderos, realizar actos de refacción o mantenimiento, realizar estudio de suelos, más no autoriza el inicio de actividades económicas.

20. Que, la cláusula vigésima séptima del Acta de Entrega-Recepción N° 0033-2018/SBN-DGP-SDAPE del 7 de febrero de 2018 (folio 185), en efecto, señaló que “la Administrada” sólo podía efectuar acciones de custodia, mantenimiento y estudio de suelos. Sin embargo, debe considerarse que no obstante lo señalado, “la Administrada” tuvo el uso de “el predio” y por tanto, corresponde que pague dicho concepto, según lo establecido por las normas acotadas, así como la interpretación de “la SDNC” y “la DNR”. En ese sentido, debe desestimarse el tercer argumento y declararse infundado el recurso de apelación interpuesto y darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la empresa por la empresa **JINZHAO MINING PERU S.A**, representada por los señores Li Shiming; Zhang Yuan y Wang Xuefeng, contra Resolución N° 0691-2021/SBN-DGPE-SDAPE, respecto al área de 270 895,03 m² (27.0895 hectáreas), ubicada entre los distritos de Las Lomas y Bella Unión, provincia de Caravelí y región de Arequipa; conforme a los fundamentos de la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°.- **DISPONER** que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal adopte las medidas preventivas o correctivas que correspondieran.

Artículo 3°.- **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado por:

Especialista en bienes estatales III

Firmado por:

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00073-2021/SBN-DGPE-MAPU

PARA : **VICTOR RODRIGUEZ MENDOZA**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) MEMORANDUM N° 02939-2021/SBN-DGPE-SDAPE
b) S.I. N° 19233-2021
c) S.I. N° 19238-2021
d) EXPEDIENTE N° 098-2018/SBNSDAPE

FECHA : 1 de septiembre del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "la SDAPE") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE") el recurso de apelación presentado con escritos del 26 de julio de 2021 (S.I. N° 19233 y 19238-2021), por la empresa **JINZHAO MINING PERU S.A**, representada por los señores Li Shiming; Zhang Yuan y Wang Xuefeng, contra la Resolución N° 0691-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que dispuso dar por concluido el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre; dejar sin efecto el Acta de Entrega Recepción N° 0033-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de febrero de 2018 y el Oficio N° 030-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 8 de enero del 2019, estableciendo que la Administrada deba pagar dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada la Resolución el monto de S/ 49 916,38 (Cuarenta y nueve mil novecientos dieciséis con 38/100 soles) por el uso y devolver el área de 270 895,03 m² (27.0895 hectáreas), ubicada entre los distritos de Las Lomas y Bella Unión, provincia de Caravelí y región de Arequipa (en adelante, "el predio"); procedimiento que se tramitó al amparo de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante, "Ley N° 30327") y el 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, aprobado con Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA (en adelante, "Reglamento de la Ley N° 30327").

I. ANTECEDENTE:

Que, a través del Memorándum N° 02939-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de julio de 2021, "la SDAPE" remitió el escrito presentado por la empresa **JINZHAO MINING PERU S.A** (en adelante, "la Administrada") representada por los señores Li Shiming; Zhang Yuan y Wang Xuefeng y el Expediente N° 098-2018/SBNSDAPE, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

II. ANÁLISIS:

De la calificación del escrito presentado por "la Administrada"

2.1. Que, mediante escritos presentados el 26 de julio de 2021 (S.I. N° 19233 y 19238-2021), “la Administrada” pretende que se declare fundada la apelación y se deje sin efecto el artículo 3° de la parte resolutive de la Resolución N° 0691-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 5 de julio de 2021 (en adelante, “la Resolución impugnada”), que dispone el pago a la SBN dentro de quince (15) días hábiles de notificada, la suma de S/ 49,916.38 (cuarenta y nueve mil novecientos dieciséis con 38/100 soles) por el uso de “el predio”. Adjunta: 1) Carnets de extranjería de los Representantes de “la Administrada”; y 2) certificados de vigencia de poderes conferidos a los Representantes de “la Administrada”, emitidos por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP. Los escritos se dividen en petitorio, fundamentos de hecho y derecho, así como ocho (8) numerales, cuyo resumen se detalla a continuación:

2.1.1. Indica que “la SDAPE” a través de “la Resolución impugnada” actúa en forma arbitraria, porque el numeral 65.7 del artículo 65 de “el Reglamento” **no es aplicable al presente caso**, toda vez que el procedimiento administrativo de servidumbre incurrió en causal para declararse su conclusión en agosto de 2020. Si “la SBN” por decisión propia postergó dicha declaración de conclusión del procedimiento administrativo hasta julio de 2021, eso no es justificación para que aplique al caso una norma que tomó vigencia en abril de 2021, solo con el fin de justificar el cobro.

2.1.2. Señala que “la SBN” indicó en el sentido, de que existe un vacío legal respecto al cobro de retribución cuando se frustra el proceso de servidumbre a que se refiere la “Ley N° 30327” no es cierto. La referida Ley y en particular el numeral 11.3 del artículo 11 del “Reglamento de la Ley N° 30327”, norma de carácter específico para los procedimientos de servidumbre, señala que si el administrado no abona el costo del servicio de tasación dentro de los diez (10) días de la comunicación, el proceso de servidumbre se da por concluido. Ni la “Ley N° 30327” ni el “Reglamento de la Ley N° 30327” establecen cobro alguno para los procedimientos frustrados por abandono, desistimiento u otras causales, y considera que esto es así debido a que la entrega provisional, no tiene un carácter definitivo que asegure al administrado que va a contar con la totalidad del terreno por el tiempo requerido en servidumbre para la ejecución de su proyecto de inversión.

2.1.3. Añade que la cláusula vigésima séptima del Acta de Entrega-Recepción N° 0033-2018/SBN-DGP-SDAPE del 7 de febrero de 2018, “la SBN” solo le autorizó a iniciar acciones previas sobre el predio tales como: implementar sistemas de vigilancia y custodia, delimitar linderos mediante colocación de hitos o cercos, realizar actos de mantenimiento o refacción del predio o realizar estudio de suelos. Asimismo indica que en el numeral 65.3 artículo 65° de “el Reglamento”, norma que usa de base legal para efectuar el cobro arbitrario, señala que la entrega provisional solo autoriza vigilancia, custodia, delimitación de linderos, realizar actos de refacción o mantenimiento, realizar estudio de suelos, más no autoriza el inicio de actividades económicas.

2.2. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

2.3. Que, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “T.U.O de la LPAG”, manifestó haber sido notificada con fecha 13 de julio de 2021 y siendo que el plazo para su interposición vencía el 4 de agosto de 2021 (recepción por correo electrónico), “la Administrada” presentó su recurso el 26 de julio de 2021 (S.I. N° 19233 y 19238-2021), es decir, dentro del plazo referido. Por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Respecto al recurso de apelación de “la Administrada”

2.4. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes

establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (....)”.

2.5. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia[1]. En ese sentido, se proceden a evaluar los argumentos esgrimidos por “la Administrada”, que son los siguientes:

2.6. Respecto al argumento que obra en el numeral 5.1): “La Administrada” expresa que “la SDAPE” a través de “la Resolución impugnada” actúa en forma arbitraria, porque el numeral 65.7, artículo 65 de “el Reglamento” no es aplicable al presente caso, toda vez que el procedimiento administrativo de servidumbre incurrió en causal para declararse su conclusión en agosto de 2020. Si “la SBN” por decisión propia postergó dicha declaración de conclusión del procedimiento administrativo hasta julio de 2021, eso no es justificación para que aplique al caso una norma que tomó vigencia en abril de 2021, solo con el fin de justificar el cobro.

2.7. Que, respecto a este argumento debe señalarse que el Informe N° 00096-2021/SBN-DNR del 26 de mayo de 2021, emitido por la Dirección de Normas y Registro (en adelante, “la DNR”); ha señalado que es posible la aplicación supletoria del “T.U.O de la Ley” y “el Reglamento” al procedimiento especial de servidumbre sobre predios estatales, tomando en consideración lo dispuesto en la primera disposición complementaria final de “Reglamento de la Ley N° 30327”[2], siempre que existan vacíos o deficiencias normativas y no contravengan las normas especiales establecidas en la “Ley N° 30327”. En ese aspecto, “la SDAPE” sostiene que si bien el numeral 15.5, artículo 15° de “Reglamento de la Ley N° 30327” ha establecido el cobro desde la entrega provisional de un predio; sin embargo, existe un vacío respecto a la oportunidad de cobrar dicha retribución cuando se frustra el procedimiento, por lo cual, acude a lo dispuesto en el numeral 65.7, artículo 65° de “el Reglamento”.

2.8. Que, revisados los actuados, se advierte que “la Administrada” mediante escrito del 26 de agosto de 2020 (S.I. N° 13009-2020, a folios 402 a 407), indicó que respecto a “el predio” no efectuó el pago por el costo del servicio de tasación solicitado con Oficio N° 086-2020/SBN-OAF (folio 398) con acuse de recibo del 20 de agosto de 2020 (folio 400) porque presentaría el desistimiento al procedimiento de otorgamiento de servidumbre. “La SDAPE” ha indicado que a la fecha de emisión de “la Resolución impugnada”, “la Administrada” no presentó desistimiento alguno. Cabe señalar que en el escrito del 26 de agosto de 2020 (S.I. N° 13009-2020), “la Administrada” señala que “presentaremos el desistimiento del pedido de servidumbre” (el subrayado es nuestro) respecto a dos (2) predios, entre los cuales, se encuentra “el predio” (numeral 3 del escrito, conformado por tres áreas de 8 319,85; 75 813,62 y 186 761,56 m²). Frente a lo cual, no se evidencia en el Expediente, documento que demuestre que “la Administrada” presentó el mencionado desistimiento en su oportunidad. En consecuencia, no se produjo el hecho alegado, lo que permitió que “la SDAPE” prosiguiera con el procedimiento hasta la emisión de “la Resolución impugnada” lo cual se efectuó el 5 de julio de 2021, cuando ya había entrado en vigencia “el Reglamento” y por tanto, era posible su aplicación.

2.9. Que, respecto al desistimiento, si bien es cierto que corresponde a la autoridad administrativa impulsar de oficio el procedimiento administrativo, conforme lo dispone el numeral 1.3, inciso 1, artículo IV del Título Preliminar del “T.U.O de la LPAG”[3]; ello no eximía a “la Administrada” de prestar su colaboración para el esclarecimiento de los hechos, según lo establecido en el inciso 2, artículo 67° del “T.U.O de la LPAG”[4] y así permitir que “la SDAPE” interpretara en forma correcta su intención de desistirse del procedimiento mediante la presentación el documento formal, acción que omitió realizar, permitiendo que “el predio” permanezca en posesión de “la Administrada”, lo que no se evidencia en el escrito del 26 de agosto de 2020 (S.I. N° 13009-2020). Asimismo, se advierte que “la Administrada” no puso a disposición de “la SDAPE” a “el predio”, porque subordinó su entrega a la presentación del desistimiento.

2.10. Que, a su vez, se advierte que “la SDAPE” podría haber aplicado lo dispuesto en el numeral 11.3, artículo 11°[5] del “Reglamento de la Ley N° 30327”, que dispone la conclusión del procedimiento administrativo una vez, transcurridos los diez (10) días hábiles de no haberse efectuado el pago del servicio de tasación; una vez computado el plazo desde la notificación del Oficio N° 086-2020/SBN-OAF (folio 290) con acuse de recibo del 20 de agosto de 2020 (folio 292) y recibida la

respuesta contenida en el escrito del 26 de agosto de 2020 (S.I. N° 13009-2020), sin necesidad de aguardar desistimiento de “la Administrada”, bastando acreditar la falta de pago dentro del plazo establecido. Sin embargo, ello no constituye obstáculo para que “la Administrada” realice el pago por el uso de “el predio” desde su entrega por Acta de Entrega-Recepción N° 0033-2018/SBN-DGP-SDAPE del 7 de febrero de 2018 (folio 185) hasta su devolución efectiva, conforme a lo dispuesto en el numeral 15.5, artículo 15° de “Reglamento de la Ley N° 30327” y el numeral 65.7, artículo 65° de “el Reglamento”[6], porque debe considerarse que “la Administrada” tenía derecho a exigir el cumplimiento del plazo respectivo para la conclusión del procedimiento y poner a disposición “el predio”, si ya no tenía interés en el mismo. “La Administrada” no evidencia haber realizado en su oportunidad dichas acciones, permaneciendo con “el predio” hasta la fecha. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento de “la Administrada”.

2.11. Respecto al argumento que obra en el numeral 5.2): “La Administrada” manifiesta que “la SBN” indicó que existe un vacío legal respecto al cobro de retribución cuando se frustra el proceso de servidumbre a que se refiere la “Ley N° 30327”, lo cual, no considera cierto, porque la referida Ley y en particular el numeral 11.3 del artículo 11 del “Reglamento de la Ley N° 30327”, norma de carácter específico para los procedimientos de servidumbre, señala que si el administrado no abona el costo del servicio de tasación dentro de los diez (10) días de la comunicación, el proceso de servidumbre se da por concluido. Ni la “Ley N° 30327” ni el “Reglamento de la Ley N° 30327” establecen cobro alguno para los procedimientos frustrados por abandono, desistimiento u otras causales, y considera que esto es así debido a que la entrega provisional, no tiene un carácter definitivo que asegure al administrado que va a contar con la totalidad del terreno por el tiempo requerido en servidumbre para la ejecución de su proyecto de inversión.

2.12. Que, al respecto, debe citarse lo señalado por la Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante, “la SDNC”) de “la DNR”, a la cual le corresponde absolver las consultas sobre la interpretación de las normas correspondientes al Sistema Nacional de Bienes Estatales, de acuerdo a lo establecido en el literal c) del artículo 37° del “ROF de la SBN”, ha emitido el Informe N° 0230-2019/SBN-DNR-SDNC y reiterado con Informe N° 00128-2020/SBN-DNR-SDNC; en los cuales se ha señalado:

“(…).

Del cobro por uso del predio estatal otorgado mediante Acta de entrega – recepción en el marco de la Ley N° 30327

3.5 Al respecto, mediante el Informe N° 230-2019/SBN-DNR-SDNC de fecha 10.09.2019, esta Subdirección señaló que:

“Queda claro que la entrega provisional del predio importa un uso por parte del titular del proyecto de inversión, razón por la cual sirve de punto de inicio para efectuar la contabilización de la contraprestación a pagarse por parte del titular del proyecto de inversión, conforme a lo prescrito por el artículo 15, numeral 15.5 del Reglamento de la Ley N° 30327, más aún si el uso que se le daba está relacionado al inicio de las acciones previas de su proyecto.” (numeral 3.5)”

No debe perderse de vista que, el numeral 19.3 del artículo 19 de la Ley N° 30327 al referirse al uso del predio que ejerce el titular del proyecto sobre el terreno en atención a la entrega provisional efectuada, este debe tomarse como una servidumbre provisional, la cual pasa a ser definitiva con la emisión de la Resolución.” (numeral 3.8)

*“Bajo dicho contexto, el establecimiento de **la compensación de la servidumbre provisional está destinada a salvaguardar el derecho del titular del terreno otorgado en servidumbre desde el momento mismo en que fue entregado a favor del titular del proyecto, el cual está claramente determinado por la ley sustantiva**, no afectándose la seguridad jurídica ni la previsibilidad de las relaciones jurídicas, puesto que desde un inicio era de público conocimiento el deber de compensar por el uso del predio.*

Cabe reiterar que, la fecha desde la cual deberán ser efectivas las compensaciones fijadas en la Ley N° 30327, es a partir de la suscripción del Acta de Entrega - Recepción del predio.” (numeral 3.9)

"Ahora, cierto es que producto de las acciones vinculadas al desarrollo del procedimiento de la servidumbre, el tiempo tomado para la emisión de la Resolución que aprueba la servidumbre definitiva puede ser mucho mayor al tiempo destinado a la ejecución del proyecto mismo; sin embargo, esto no quita la obligación de la entidad de emitir un acto administrativo que ponga fin a la servidumbre provisional a favor del titular del proyecto, esto es con la finalidad de establecer la fecha de entrega del predio (sea esta propuesta por la entidad o el titular del proyecto) y su consecuente compensación a cargo del titular del proyecto, a razón del uso del efectuado desde su entrega." (numeral 3.9)

3.6 Como se advierte de lo señalado, esta Subdirección, anteriormente, ya se había pronunciado sobre el cobro de la contraprestación en la servidumbre otorgada en el marco de la Ley N° 30327, señalando que ésta se contabiliza desde la entrega provisional al titular del proyecto de inversión hasta la fecha en que éste efectúa la devolución del predio. Asimismo, si la ejecución del proyecto concluye antes de la emisión de la resolución que aprueba la servidumbre, ello no quita la obligación de la entidad de emitir un acto administrativo que se pronuncie sobre el fin de la servidumbre provisional a favor del titular del proyecto y, de ese modo, establecer la fecha de devolución del predio y su consecuente compensación a cargo del titular del proyecto, a razón del uso efectuado desde su entrega provisional.

3.7 Se debe tener en cuenta el carácter ejecutivo de las resoluciones administrativas, conforme al artículo 203 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; de ese modo, bastará la emisión de la resolución para exigir el cobro de la contraprestación por el uso del predio y, dado que se trata de una servidumbre que ya se habría cumplido en su plazo y fines, no será necesario suscribir un contrato de servidumbre".

2.13. Que, resulta pertinente señalar que el pago de una contraprestación por el uso el predio, es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que efectúe dicha entidad, y se computa desde la fecha de entrega provisional del predio, conforme a la regla que se desprende del artículo 20° de la "Ley N° 30327"^[7] y numeral 15.5 del artículo 15° del "Reglamento de la Ley N° 30327".

2.14. Que, conforme a lo expuesto, la contraprestación por el uso del predio se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega – Recepción, **cobro que no se encuentra supeditado a la aceptación de la tasación o aprobación del procedimiento; esto es, la obligación sustantiva de pago no nace por las actuaciones y fases posteriores del procedimiento, sino desde el momento que el administrado acepta la entrega de "el predio"**; en consecuencia, de no proceder la aprobación de **la servidumbre no exonera el pago que debe realizar "la Administrada" por el uso de "el predio"**, ya que éste constituye patrimonio del Estado; consecuentemente, no se advierte lesión al principio de legalidad o tipicidad, ya que la onerosidad del acto se encuentra establecido en la "Ley N° 30327". Por tanto, dicha contraprestación no está subordinada al inicio del plazo de inicio de las actividades de "la Administrada", no evidenciándose causa para dejar sin efecto "la Resolución impugnada". En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

2.15. Respecto al argumento que obra en el numeral 5.3): "La Administrada" insiste en que la cláusula vigésima séptima del Acta de Entrega-Recepción N° 0033-2018/SBN-DGP-SDAPE del 7 de febrero de 2018, "la SBN" solo le autorizó a iniciar acciones previas sobre el predio tales como: implementar sistemas de vigilancia y custodia, delimitar linderos mediante colocación de hitos o cercos, realizar actos de mantenimiento o refacción del predio o realizar estudio de suelos. Asimismo indica que en el numeral 65.3 artículo 65° de "el Reglamento", norma que usa de base legal para efectuar el cobro arbitrario, señala que la entrega provisional solo autoriza vigilancia, custodia, delimitación de linderos, realizar actos de refacción o mantenimiento, realizar estudio de suelos, más no autoriza el inicio de actividades económicas.

2.16. Que, la cláusula vigésima séptima del Acta de Entrega-Recepción N° 0033-2018/SBN-DGP-SDAPE del 7 de febrero de 2018 (folio 185), en efecto, señaló que “la Administrada” sólo podía efectuar acciones de custodia, mantenimiento y estudio de suelos. Sin embargo, debe considerarse que no obstante lo señalado, “la Administrada” tuvo el uso de “el predio” y por tanto, corresponde que pague dicho concepto, según lo establecido por las normas acotadas, así como la interpretación de “la SDNC” y “la DNR”. En ese sentido, debe desestimarse el tercer argumento y declararse infundado el recurso de apelación interpuesto y darse por agotada la vía administrativa.

III. CONCLUSIÓN:


Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la empresa por la empresa **JINZHAO MINING PERU S.A**, representada por los señores Li Shiming; Zhang Yuan y Wang Xuefeng, contra la Resolución N° 0691-2021/SBN-DGPE-SDAPE, respecto al área de 270 895,03 m² (27.0895 hectáreas), ubicada entre los distritos de Las Lomas y Bella Unión, provincia de Caravelí y región de Arequipa; conforme a los fundamentos de la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIONES:

4.1 NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

4.2 DISPONER que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal adopte las medidas preventivas o correctivas que correspondieran.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 01/09/2021 15:48:56-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 15.1.2.1

[1] Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

[2] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- De las servidumbres a cargo de la SBN, Gobiernos Regionales y entidades propietarias de terrenos estatales

Las normas contenidas en la Ley y en el presente Reglamento, referidas a la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, se aplican en el marco del SNBE. La SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas y las entidades propietarias de terrenos estatales no imponen servidumbres administrativas con carácter forzoso”.

[3] "1.3. Principio de impulso de oficio.- Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias".

[4] "Artículo 67.- Deberes generales de los administrados en el procedimiento

Los administrados respecto del procedimiento administrativo, así como quienes participen en él, tienen los siguientes deberes generales:

(...).

2. Prestar su colaboración para el pertinente esclarecimiento de los hechos.

(...)"

[5] "Artículo 11.- Valuación del terreno y determinación de la contraprestación de la servidumbre.

(...).

[6] "Artículo 65.- Entrega provisional de predios estatales.

(...).

65.7 Adicionalmente, en los procedimientos para el otorgamiento de un acto de administración o disposición a título oneroso en favor de particulares, que concluyen por abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, al requerirse la devolución del predio, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso el predio, la cual es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que efectúe dicha entidad, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio. En el requerimiento de pago se descuenta la garantía entregada".

[7] "Artículo 20. Valuación del predio materia de servidumbre

Posteriormente a la entrega provisional, la SBN dispondrá la realización de la valuación comercial del predio para fines de la servidumbre, que será efectuada 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".

Anexos:

- Memoranda_2020_DNR_468
- Informe N° 00096-2021-SBN-DNR

MEMORANDUM N° 00468-2020/SBN-DNR

PARA : **VICTOR RODRIGUEZ MENDOZA**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE FELISANDRO MAS CAMUS**
Director de Normas y Registro

ASUNTO : Opinión sobre la aplicación de la Directiva de servidumbre convencional al procedimiento de servidumbre regulado por la Ley N°30327


REFERENCIA : a) MEMORANDUM N° 01192-2020/SBN-DGPE
b) MEMORANDUM N° 01120-2020/SBN-DGPE

FECHA : 20 de octubre del 2020

Me dirijo a usted en atención al documento citado en la referencia, mediante el cual solicita opinión sobre la aplicación la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, y su Reglamento, en lo que se refiere al cobro por el uso de un predio estatal entregado mediante Acta de entrega – recepción.

Sobre el particular, con la conformidad de esta Dirección, hago llegar a su Despacho copia del Informe N°0128-2020/SBN-DNR-SDNC, elaborado por la Subdirección de Normas y Capacitación, el cual contiene la evaluación realizada y la opinión sobre el tema materia de consulta.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
MAS CAMUS Jose Felisandro FAU
20131057823 hard
Fecha: 20/10/2020 11:04:24-0500

Director (e) de Normas y Registro
JMC/cmc

Anexo:
Informe N°0128-2020/SBN-DNR-SDNC

Anexos:
- InformeN° 00128-2020-SBN-DNR-SDNC

INFORME N° 00128-2020/SBN-DNR-SDNC

PARA : **SARA CORINA CORDOVA LLACZA**
Subdirectora(e) de la Subdirección de Normas y Capacitación

DE : **WILLJHEM SANCHEZ MEDINA**
Abogado de la Subdirección de Normas y Capacitación

ASUNTO : Opinión sobre la aplicación de la Directiva de servidumbre convencional al procedimiento de servidumbre regulado por la Ley N° 30327

REFERENCIA : a) PROVEIDO 00489-2020/DNR
b) MEMORANDUM N° 01192-2020/SBN-DGPE
c) PROVEIDO 00476-2020/DNR
d) MEMORANDUM 01120-2020/SBN-DGPE
e) PROVEIDO N° 00252-2020/SDNC

FECHA : 19 de octubre del 2020

Tengo el agrado de dirigirme a usted en relación al documento de la referencia a), con el que la Dirección de Normas y Registro traslada los documentos b) y d) de la referencia, con los que la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) solicita opinión sobre la aplicación de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, y su Reglamento.

Al respecto, se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

Mediante los Memorandos N° 01120-2020/SBN-DGPE y N° 01192-2020/SBN-DGPE, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal solicitó a la Dirección de Normas y Registro emita opinión sobre la aplicación de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, y su Reglamento, formulando las siguientes consultas:

1. ¿Debe solicitarse el cobro por uso de un predio otorgado con acta de entrega – recepción a favor de un administrado, en el marco de la Ley N° 30327; cuando no se aprobará la emisión de un contrato?
2. ¿Es posible aplicar el segundo párrafo del numeral 6.9 de la Directiva N° 007-2016/SBN “Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales” en concordancia con el numeral 5, artículo 15 del Reglamento de dicha Ley, aprobado con Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA y modificatorias, para sustentar el cobro por uso del predio entregado en forma provisional a un administrado?
3. En caso de ser afirmativa su respuesta respecto a la pregunta 2), ¿Cuál debería ser la aplicación correcta de lo dispuesto en la Segunda Disposición Complementaria Final; y, Única Disposición Complementaria Transitoria de la citada Directiva?
4. En caso negativo, ¿Existiría la posibilidad de exigir el cobro por uso de un predio entregado en forma provisional sin aprobación de contrato y cuál sería la norma que debería aplicarse?

II. OBJETO:

Emitir opinión sobre la aplicación la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, y su Reglamento, en lo que se refiere al cobro por el uso de un predio estatal entregado mediante Acta de entrega – recepción.

III. ANÁLISIS:

3.1 Cabe señalar que, las consultas que absuelve esta Subdirección son de carácter orientador y están referidas al sentido y alcance de la normativa que regula la adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales y demás normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), planteadas sobre temas genéricos y vinculados entre sí, sin hacer alusión a asuntos concretos o específicos, de conformidad con lo dispuesto por el literal j) del numeral 14.1 del artículo 14 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, en concordancia con el literal c) del artículo 37 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

De la constitución de derecho de servidumbre en el marco de la Ley N° 30327 y su Reglamento.

3.2 Mediante la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, se ha previsto un procedimiento simplificado y célere de constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos del Estado, a fin de impulsar el desarrollo de proyectos de inversión que faciliten el crecimiento económico y desarrollo sostenible del país.

3.3 La referida norma faculta a la SBN a efectuar la entrega provisional del terreno a favor del titular del proyecto de inversión, mediante Acta de Entrega - Recepción, la que no implica la aprobación previa de la constitución del derecho de servidumbre, éste se guía del proceso establecido en el citado marco legal (entrega provisional, valuación del terreno, conformidad al procedimiento de tasación, etc.). Cabe resaltar, que este procedimiento tiene carácter oneroso, razón por la cual requiere una contraprestación por el uso del predio estatal por parte del titular del proyecto de inversión que lo solicita.

3.4 La entrega provisional se efectúa mediante un Acta de Entrega – Recepción suscrita entre la SBN y el titular del proyecto de inversión, lo cual no implica la aprobación previa de la constitución del derecho de servidumbre, tampoco autoriza el inicio de la actividad económica, lo que si puede efectuarse es el inicio de las acciones previas sobre el terreno que le permitan ejecutar el derecho solicitado, como implementar sistemas de vigilancia y custodia, delimitar linderos, entre otros, de acuerdo con lo establecido por los numerales 10.2 y 10.3 del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 30327, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA.

Del cobro por uso del predio estatal otorgado mediante Acta de entrega – recepción en el marco de la Ley N° 30327

3.5 Al respecto, mediante el Informe N° 230-2019/SBN-DNR-SDNC de fecha 10.09.2019, esta Subdirección señaló que:

"Queda claro que la entrega provisional del predio importa un uso por parte del titular del proyecto de inversión, razón por la cual sirve de punto de inicio para efectuar la contabilización de la contraprestación a pagarse por parte del titular del proyecto de inversión, conforme a lo prescrito por el artículo 15, numeral 15.5 del Reglamento de la Ley N° 30327, más aún si el uso que se le daba está relacionado al inicio de las acciones previas de su proyecto." (numeral 3.5)

"No debe perderse de vista que, el numeral 19.3 del artículo 19 de la Ley N° 30327 al referirse al uso del predio que ejerce el titular del proyecto sobre el terreno en atención a la entrega provisional efectuada, este debe tomarse como una servidumbre provisional, la cual pasa a ser definitiva con la emisión de la Resolución." (numeral 3.8)

"Bajo dicho contexto, el establecimiento de la compensación de la servidumbre provisional está destinada a salvaguardar el derecho del titular del terreno otorgado en servidumbre desde el momento mismo en que fue entregado a favor del titular del proyecto, el cual está claramente

determinado por la ley sustantiva, no afectándose la seguridad jurídica ni la previsibilidad de las relaciones jurídicas, puesto que desde un inicio era de público conocimiento el deber de compensar por el uso del predio.

Cabe reiterar que, la fecha desde la cual deberán ser efectivas las compensaciones fijadas en la Ley N° 30327, es a partir de la suscripción del Acta de Entrega - Recepción del predio." (numeral 3.9)

"Ahora, cierto es que producto de las acciones vinculadas al desarrollo del procedimiento de la servidumbre, el tiempo tomado para la emisión de la Resolución que aprueba la servidumbre definitiva puede ser mucho mayor al tiempo destinado a la ejecución del proyecto mismo; sin embargo, esto no quita la obligación de la entidad de emitir un acto administrativo que ponga fin a la servidumbre provisional a favor del titular del proyecto, esto es con la finalidad de establecer la fecha de entrega del predio (sea esta propuesta por la entidad o el titular del proyecto) y su consecuente compensación a cargo del titular del proyecto, a razón del uso del efectuado desde su entrega." (numeral 3.9)

3.6 Como se advierte de lo señalado, esta Subdirección, anteriormente, ya se había pronunciado sobre el cobro de la contraprestación en la servidumbre otorgada en el marco de la Ley N° 30327, señalando que ésta se contabiliza desde la entrega provisional al titular del proyecto de inversión hasta la fecha en que éste efectúa la devolución del predio. Asimismo, si la ejecución del proyecto concluye antes de la emisión de la resolución que aprueba la servidumbre, ello no quita la obligación de la entidad de emitir un acto administrativo que se pronuncie sobre el fin de la servidumbre provisional a favor del titular del proyecto y, de ese modo, establecer la fecha de devolución del predio y su consecuente compensación a cargo del titular del proyecto, a razón del uso efectuado desde su entrega provisional.

3.7 Se debe tener en cuenta el carácter ejecutivo de las resoluciones administrativas, conforme al artículo 203 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; de ese modo, bastará la emisión de la resolución para exigir el cobro de la contraprestación por el uso del predio y, dado que se trata de una servidumbre que ya se habría cumplido en su plazo y fines, no será necesario suscribir un contrato de servidumbre.

De la aplicación de la Directiva N° 007-2016/SBN para sustentar el cobro por el uso del predio entregado en forma provisional en el marco de la Ley N° 30327

3.8 La Directiva N° 007-2016/SBN denominada Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales, aprobada por Resolución N° 070-2016/SBN, regula el procedimiento para el otorgamiento del derecho de servidumbre estipulada en el Código Civil sobre predios de propiedad estatal, así como las atribuciones y responsabilidades de los órganos de la SBN y las demás entidades del SNBE.

3.9 La citada directiva, establece que la constitución del derecho de servidumbre en el SNBE es de forma directa y a título oneroso; sin embargo, es posible que se otorgue de forma gratuita cuando es solicitada por una entidad estatal.

3.10 La Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva, establece que *"Las solicitudes de servidumbre sobre predios estatales requeridos a la SBN para proyectos de inversión, corresponden ser atendidos a través de los procedimientos establecidos en la Ley N° 30327, el Decreto Supremo N° 002-2016/SBN-VIVIENDA y demás disposiciones sobre la materia"*, como es el caso de la Directiva N° 002-2015/SBN denominada "Lineamiento para la determinación de la contraprestación del derecho de servidumbre de terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión".

3.11 En tal sentido, la Ley N° 30327 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, constituyen normas que tienen un carácter especial, que regulan, como se ha indicado, la

constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos del Estado, para la ejecución de proyectos de inversión, desarrollando un procedimiento complejo que se inicia en el sector correspondiente y concluye en la entidad propietaria o administradora del predio, que otorga el derecho de servidumbre.

3.12 En buena cuenta la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva N° 007-2016/SBN señala que la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos del Estado, para la ejecución de proyectos de inversión, se regula por su marco normativo especial.

3.13 Ahora, respecto a la aplicación supletoria de la Directiva N° 007-2016/SBN, para llenar un aparente vacío que existiría para sustentar el cobro por el uso del predio entregado en forma provisional a un administrado; al respecto, teniendo en consideración lo señalado precedentemente, dicha aplicación supletoria no resulta necesaria, toda vez que ha quedado establecido que el cobro de la contraprestación en la servidumbre otorgada en el marco de la Ley N° 30327, se contabiliza desde la entrega provisional, realizada mediante el Acta de Entrega – Recepción, al titular del proyecto de inversión hasta la fecha en que éste efectúa la devolución del predio.

IV. CONCLUSIONES

4.1 La constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos del Estado, para la ejecución de proyectos de inversión, se regula por la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, y demás disposiciones sobre la materia, los cuales constituyen un marco normativo especial.

4.2 De conformidad con lo previsto por el numeral 15.5 del artículo 15 del Reglamento de la Ley N° 30327, en concordancia con el artículo 20 de la Ley N° 30327, el pago de la contraprestación por parte del titular del proyecto de inversión se contabiliza desde la entrega provisional del terreno, realizada mediante Acta de entrega-recepción, hasta la devolución del predio. De haber concluido el proyecto de inversión antes de la emisión de la resolución o del contrato de servidumbre, ello no es impedimento para que la administración emita la resolución pronunciándose sobre el plazo de la servidumbre, la contraprestación y la devolución del predio, y de haberse cumplido el plazo y los fines del proyecto, ya no será necesario la suscripción del contrato de servidumbre. En ese sentido, con la resolución de servidumbre se podrá exigir el pago de la contraprestación por el uso del predio.

4.3 No resulta necesario realizar una aplicación supletoria de la Directiva N° 007-2016/SBN al procedimiento de servidumbre regulado por la Ley N° 30327, toda vez que ha quedado establecido que el cobro de la contraprestación en la servidumbre otorgada en el marco de dicha Ley, se contabiliza desde la entrega provisional, realizada mediante el Acta de Entrega – Recepción, al titular del proyecto de inversión hasta la fecha en que éste efectúa la devolución del predio.

Es todo cuanto tengo que informar.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
SANCHEZ MEDINA Wiljhem Pablo FAU
20131057823 hard
Fecha: 19/10/2020 20:30:24-0500

Profesional de la SDNC

Visto el presente informe, la Subdirectora (e) de Normas y Capacitación expresa su conformidad y hace suyo el mismo; en consecuencia, derívase a la Dirección de Normas y Registro, para los fines pertinentes.

 Firmado digitalmente por:
CORDOVA LLACZA Sara Corina FAU
20131057823 soft
Fecha: 20/10/2020 08:58:10-0500

Subdirectora (e) de Normas y Capacitación

INFORME N° 00096-2021/SBN-DNR

PARA : **JOSÉ FELISANDRO MÁS CAMUS**
Director de Normas y Registro

DE : **MARIBEL CASTILLO PÉREZ**
Abogada de la Dirección de Normas y Registro

ASUNTO : Opinión sobre la aplicación del nuevo Reglamento de la Ley N° 29151 al procedimiento especial de otorgamiento de servidumbres, establecido por la Ley N° 30327

REFERENCIA : Memorándum N°01113-2021/SBN-DGPE

FECHA : San Isidro, 26 de mayo de 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted, por encargo efectuado por su Despacho y en atención al documento de la referencia, mediante el cual traslada a esta Dirección el Memorándum N°01603-2021/SBN-DGPE-SDAPE, a través del que se formulan interrogantes relacionadas a la aplicación del nuevo Reglamento de la Ley N°29151 al procedimiento especial de otorgamiento de servidumbres, establecido por la Ley N°30327, en relación específicamente a la garantía de respaldo de la solicitud, regulada por el artículo 139 y respecto a lo establecido en el numeral 65.7 del artículo 65 del citado Reglamento.

Sobre el particular, se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1 Mediante Memorándum N°01603-2021/SBN-DGPE-SDAPE, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) que traslade a esta Dirección sus consultas relacionadas a la aplicación del nuevo Reglamento de la Ley N° 29151 al procedimiento especial de otorgamiento de servidumbres establecido por la Ley N°30327.
- 1.2 Por Memorándum N°01113-2021/SBN-DGPE la DGPE trasladó a esta Dirección el citado Memorándum N°01603-2021/SBN-DGPE-SDAPE mediante el cual la SDAPE solicita que la Dirección de Normas y Registro (DNR) absuelva sus consultas relacionadas al otorgamiento de servidumbres.

II. OBJETO:

Emitir opinión sobre la aplicación del nuevo Reglamento de la Ley N° 29151 al procedimiento especial de otorgamiento de servidumbres establecido por la Ley N° 30327.

III. ANÁLISIS

Del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE)

- 3.1 La Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los bienes estatales, en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), como Ente Rector. El Texto Único Ordenado (TUO) de la citada Ley fue aprobado mediante el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.
- 3.2 De acuerdo artículo 2 del TUO de la Ley N° 29151, las normas contenidas en la Ley, normas reglamentarias y aquellas que emita la SBN son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el SNBE, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y las leyes correspondientes; asimismo, para las personas naturales o jurídicas que ejerzan algún derecho sobre bienes estatales. De acuerdo con ello, el numeral 2.3 del artículo 2 del Reglamento de dicha Ley, dispone que no se encuentran comprendidos en las normas del SNBE, aquellos aspectos que se rigen por normativa especial.
- 3.3 En cuanto a la competencia para aprobar los actos sobre predios estatales, de acuerdo al inciso 8 del artículo 11, en concordancia con el numeral 56.1 del artículo 56 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, corresponde a las entidades del SNBE aprobar los actos de saneamiento, adquisición y administración respecto de sus predios, organizando los expedientes sustentatorios correspondientes, procurando el mejor aprovechamiento económico y social de los mismos.
- 3.4 Respecto a la entrega provisional de predios estatales, el artículo 65 del Reglamento de la Ley N° 29151 dispone que la entidad a cargo del procedimiento puede entregar provisionalmente la posesión del predio a la entidad solicitante, en el caso que peligre la seguridad del predio o existan razones debidamente justificadas. En los procedimientos seguidos por particulares, puede efectuarse la entrega provisional del predio estatal, en los casos indicados en el párrafo precedente, luego de la calificación sustancial de la solicitud y de verificado el depósito de la garantía que respalde su interés de contratar con la entidad, de corresponder.
- 3.5 Asimismo, de acuerdo a lo dispuesto por el numeral 65.7 del artículo 65 del Reglamento de la Ley N° 29151, en los procedimientos para el otorgamiento de

un acto de administración o disposición a título oneroso en favor de particulares, que concluyen por abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, al requerirse la devolución del predio, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso el predio, la cual es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que efectúe dicha entidad, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio. En el requerimiento de pago se descuenta la garantía entregada.

- 3.6 En ese orden de ideas, es importante precisar que las normas del SNBE establecen reglas específicas para los predios estatales de las entidades que conforman el SNBE, respetando las competencias y autonomías conferidas por leyes especiales que regulan bienes estatales.

Régimen especial establecido por la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible

- 3.7 En el ámbito de la propiedad estatal, existen regímenes legales especiales que regulan algunos aspectos, en atención a determinadas condiciones que el Estado busca priorizar, como es el caso de la Ley N° 30327, cuyo objeto, de acuerdo a su artículo 1, es 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.
- 3.8 En ese sentido, la Ley N° 30327, entre otras normas, regula los procedimientos para la imposición de servidumbres sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, estableciendo reglas distintas al régimen de la Ley N° 29151.
- 3.9 Así, el artículo 18 de la Ley N° 30327 dispone que cuando el titular de un proyecto de inversión requiera terrenos eriazos de propiedad estatal para la ejecución de la referida actividad, la autoridad sectorial competente debe remitir a la SBN un Informe, en el cual se pronuncia 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
- 3.10 Asimismo, de acuerdo a lo establecido por el artículo 19 de la citada Ley, la SBN, en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, de recibido el informe con la opinión técnica favorable de la autoridad sectorial competente y teniendo en cuenta lo señalado en dicho informe, efectúa el correspondiente diagnóstico técnico-legal respecto de la titularidad del terreno eriazo solicitado y realiza la

entrega provisional de este, mientras continúa el procedimiento de otorgamiento de servidumbre definitiva.

De conformidad con lo establecido por los artículos 20 y 21 de la Ley indicada, posteriormente a la entrega provisional, la SBN dispone la realización de la valuación comercial del predio para fines de la servidumbre. Una vez realizada dicha valuación, corresponde a la SBN correr traslado al titular del proyecto otorgándole un plazo de cinco (5) días hábiles para su aceptación, contado desde el día siguiente de recibida la comunicación. En caso de que se acepte la valuación comercial, el titular del terreno aprueba la constitución del derecho de servidumbre y la forma de pago mediante resolución del titular para la disposición del terreno, la cual se inscribe por su sola notificación en el Registro de Predios de la SUNARP, y su anotación en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP).

- 3.11 De lo antes indicado se desprende que el marco especial de la Ley N° 30327 atribuye a la SBN competencias extraordinarias sobre los predios del Estado y bajo competencia de otras entidades públicas, a efectos que disponga la entrega provisional y la valuación de los predios requeridos, estableciendo un procedimiento distinto al regulado por el SNBE.
- 3.12 En ese sentido, la Ley N° 30327 y el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, regulan un **procedimiento especial** para el otorgamiento de servidumbres sobre los “terrenos eriazos” de propiedad estatal requeridos para proyectos de inversión; no obstante la Primera Disposición Complementaria Final del citado Reglamento indica que dichas disposiciones especiales “se aplican en el marco del SNBE”; por lo cual únicamente pueden aplicarse las normas del SNBE **ante la existencia de vacíos o deficiencias normativas**, y en tanto no se contravengan las normas especiales establecidas en el marco de la Ley N° 30327, ni se trasgreda el objeto de la citada ley especial, el cual está orientado a 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.
- 3.13 Asimismo, es importante tener en consideración que conforme lo dispone la Sexta Disposición Complementaria Final del nuevo Reglamento de la Ley N° 29151, “en caso de vacío de la normativa del SNBE, son de aplicación supletoria las normas y principios del derecho administrativo y, en su defecto, las del derecho común y otras normas del ordenamiento legal, atendiendo a la naturaleza de los actos y fines de las entidades involucradas”.

Absolución específica de las consultas formuladas por la SDAPE:

1. ***“Lo establecido en el numeral 65.2 del artículo 65 concordante con el artículo 139 del “nuevo Reglamento de la Ley 29151”, en lo referente a que se debe requerir una garantía de cumplimiento que respalde el interés de contratar del particular con la Entidad, ¿se debe requerir dicha garantía en el procedimiento especial de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal, regulado en la Ley 30327?”***

 4. ***“En caso la respuesta a la primera pregunta sea afirmativa ¿En qué momento se debe requerir dicha garantía?, puesto que según el numeral 9.1 del artículo 9 del “Reglamento de la Ley de Servidumbre”, recibido el informe favorable de la autoridad sectorial competente en el plazo máximo de 15 días la SBN efectúa la entrega provisional del predio, sujeto a silencio administrativo positivo, mientras que según el numeral 65.2 del artículo 65 del “nuevo Reglamento de la Ley 29151”, puede efectuarse la entrega provisional luego de la calificación sustancial de la solicitud y de verificado el depósito de la garantía que respalde el interés del particular de contratar con la entidad, lo que supone que previamente a la entrega provisional se tiene que efectuar la garantía; sin embargo, como se ha señalado en “el procedimiento especial de servidumbre”, la entrega provisional es imperativo y la calificación sustantiva e inspección del predio se realiza después de la entrega provisional”.***
- 3.14 En relación a la primera y cuarta pregunta formulada por la SDAPE, a la luz del análisis normativo antes descrito, debe indicarse que la Ley N° 30327 contempla un régimen legal especial que regula en forma específica el procedimiento especial para el otorgamiento de servidumbres sobre terrenos eriazos estatales para la ejecución de proyectos de inversión, el cual, orientado a la simplificación y a la celeridad, no establece que se efectúe un depósito de garantía que respalde la servidumbre solicitada, sino que dispone la previa entrega provisional. En ese sentido, en la medida que el SNBE respeta las disposiciones establecidas por leyes especiales-(artículo 2 de la Ley N° 29151 y numeral 2.3 del artículo 2 del Reglamento de la Ley N° 29151) no resulta factible aplicar a dicho régimen especial las disposiciones del marco general sobre la garantía establecidas en los artículos 65 y 139 del Reglamento de la Ley N° 29151, con mayor razón si la garantía que se exige en el régimen general se presenta como un requisito para proseguir con el trámite.

De esta forma, no corresponde que la SBN requiera el pago de la garantía en el procedimiento especial para el otorgamiento de servidumbre regulado por la Ley N° 30327.

2. ***Lo señalado en el numeral 65.7 del artículo 65 del “nuevo Reglamento de la Ley 29151 que establece que: “...En los procedimientos para el otorgamiento de un acto de administración o disposición a título oneroso en favor de particulares, que concluyen por abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, al requerirse la devolución del predio, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso el predio, la cual es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que efectúe dicha entidad, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio. En el requerimiento de pago se descuenta la garantía entregada”. ¿Es aplicable al procedimiento especial de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal, regulado en la Ley 30327?***
- 3.15 Sobre el particular, es importante precisar que ni la Ley N° 30327, ni el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327 han regulado el supuesto materia de consulta, por lo que se aprecia que existe un **vacío legal respecto a la factibilidad de cobro y valorización por el uso de un predio entregado provisionalmente**, cuando el procedimiento concluye por abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, por lo que corresponde recurrir a los métodos de integración jurídica.
- 3.16 En primer término, corresponde acudir a las normas del propio ordenamiento legal (autointegración), es decir, a las normas de la Ley N° 30327 y su Reglamento, así como a aquellas normas del SNBE, por remisión de la Primera Disposición Complementaria Final del citado Reglamento. Asimismo, de no encontrarse regulación aplicable al caso consultado, se podrá además recurrir a otros métodos de integración jurídica, para lo cual se tendrá en cuenta las normas del procedimiento administrativo (Ley del Procedimiento Administrativo General) y las normas del derecho común (Código Civil), que pudieran completar la regulación.
- 3.17 Al respecto, el artículo 13 del Reglamento de la Ley N° 30327 dispone que transcurrido el plazo de notificación de la valuación comercial sin que se produzca la aceptación por el titular del proyecto de inversión, la SBN, respecto de los terrenos que se encuentren bajo su administración, declara mediante resolución motivada el abandono del procedimiento, deja sin efecto la entrega provisional y requiere la devolución del terreno. Como se advierte si bien esta norma establece la declaración del abandono del procedimiento y el requerimiento del predio estatal, no indica expresamente que se cobre por el uso del predio, esto es una compensación económica al titular por el uso de su patrimonio.

- 3.18 No obstante, el numeral 15.5 del artículo 15 del citado Reglamento establece que *“la contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega - Recepción a que se refiere el numeral 10.2 del artículo 10 del presente Reglamento”*, esto es, desde la entrega provisional. De esta norma, se desprende que la norma especial toma en consideración que se efectúe el cobro por la servidumbre desde la fecha de la entrega del predio, es decir, cuando aún no se había aprobado la servidumbre, ni suscrito algún contrato. En resumen, la obligación sustancial de compensar al titular del predio desde el momento de la entrega ya está contemplado en el propio régimen especial, existiendo un vacío respecto a la oportunidad de cobrar dicha retribución cuando se frustra el procedimiento.
- 3.19 En ese sentido, recurriendo al numeral 65.7 del artículo 65 del nuevo Reglamento de la Ley N° 29151, se establece que en los procedimientos para el otorgamiento de actos de administración a título oneroso en favor de particulares, como sería la servidumbre, que concluyen por abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, al requerirse la devolución del predio, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso del predio, la cual es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que efectúe dicha entidad, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio.
- 3.20 Conforme se ha precisado en anteriores pronunciamientos de esta Dirección (Memorándum N° 00550-2020/SBN-DNR y MEMORANDUM N° 00188-2021/SBN-DNR), la regulación de esta norma se encuentra acorde a las garantías del SNBE, y además toma en consideración los principios del derecho administrativo y las normas del Código Civil que regulan la inejecución de obligaciones, es decir, que queda sujeto al pago (de una indemnización) quien no ejecuta sus obligaciones por dolo, culpa inexcusable o culpa leve (artículo 1321 del Código Civil).
- 3.21 En atención a lo antes expuesto, resulta viable que en el procedimiento especial de otorgamiento de servidumbre regulado por la Ley N° 30327 que concluya por abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, se exija el pago de la contraprestación por el uso del predio al requerirse su devolución, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que efectúe dicha entidad, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio, en virtud de lo dispuesto por el numeral 15.5 del artículo 15 del Reglamento de la Ley N° 30327, en atención al criterio procedimental que subyace en el numeral 65.7 del artículo 65 del nuevo Reglamento de la Ley N° 29151.

3. *¿Qué pasa si de los actuados que obran en el expediente se advierte que en el predio entregado provisionalmente el particular ha iniciado las actividades para las cuales lo solicitó, y el procedimiento concluye no por causas imputables al particular, sino más bien por encontrarse el predio bajo un régimen legal especial, se debe cobrar o no por la entrega provisional?*

De acuerdo a lo antes expuesto, y de conformidad con lo establecido por el artículo 65 del Reglamento de la Ley N° 29151, el cobro por el uso del predio estatal entregado provisionalmente en el procedimiento especial de otorgamiento de servidumbres regulado por la Ley N° 30327 es factible cuando éste concluye por abandono, desistimiento u otras circunstancias imputables al administrado.

En ese sentido, si la SBN efectúa la entrega provisional de un predio estatal, y el procedimiento concluye por circunstancias no atribuibles al administrado, no correspondería efectuar el cobro por el uso del predio, en virtud del artículo 65 del Reglamento de la Ley N° 29151, ya que éste no contempla dicho supuesto.

3.22 Sin perjuicio de lo antes indicado, corresponderá a la SDAPE evaluar en cada caso concreto si el administrado incumple alguna obligación establecida expresamente por la propia regulación especial. Así, por ejemplo, se tiene el supuesto contenido en el numeral 12.5 del artículo 12 del Reglamento de la Ley N° 30327, en el cual podría ocurrir que el titular del proyecto no devuelva el terreno en el plazo que le fuera notificado, en cuyo caso, conforme lo señala dicha norma especial, es factible declarar el abandono del procedimiento, y por tanto, la aplicación de las reglas del artículo 65 del Reglamento de la Ley N° 29151.

3.23 De otro lado, en aquellos supuestos en los cuales el titular del proyecto inicia actividades económicas en aprovechamiento y beneficio propio, con la sola entrega provisional y sin tener la respectiva autorización, si el procedimiento concluye por circunstancias no atribuibles al administrado, podría evaluarse, en el caso concreto y por parte de la entidad competente de la administración del predio, adoptar las acciones judiciales para el cobro de la indemnización por los daños y perjuicios que pudieran haber sido ocasionados al Estado por la afectación de ciertos intereses públicos.

IV. CONCLUSIONES:

4.1 La Ley N° 30327 contempla un régimen legal especial que regula en forma específica el procedimiento especial para el otorgamiento de servidumbres sobre terrenos eriazos estatales para la ejecución de proyectos de inversión, el cual no establece que se efectúe un depósito de garantía que respalde la servidumbre solicitada, sino que dispone la previa entrega provisional. En ese sentido, en la

medida que el SNBE respeta las disposiciones establecidas por leyes especiales, no resulta factible aplicar a dicho régimen especial las disposiciones del marco general sobre la garantía, establecidas en los artículos 65 y 139 del Reglamento de la Ley N° 29151, con mayor razón si la garantía que se exige en el régimen general se presenta como un requisito para proseguir con el trámite.

4.2 En el caso que el procedimiento especial de otorgamiento de servidumbre, regulado por la Ley N° 30327, concluya por abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, resulta viable que se exija el pago de la contraprestación por el uso del predio al requerirse su devolución, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que efectúe dicha entidad, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio, en virtud del numeral 15.5 del artículo 15 del Reglamento de la Ley N° 30327 y del criterio procedimental que subyace en el numeral 65.7 del artículo 65 del nuevo Reglamento de la Ley N° 29151.

4.3 En los supuestos en que el procedimiento concluya por causas no imputables al particular, sino más bien por encontrarse el predio bajo un régimen legal especial, no corresponde efectuar el cobro en virtud del artículo 65 del Reglamento de la Ley N° 29151, sin perjuicio de las acciones judiciales que pudieran corresponder por los daños y perjuicios que pudiera haberse causado al Estado por el uso no autorizado del predio estatal.


Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
CASTILLO PEREZ, Maribel FAU
20131057823 hard
Fecha: 26/05/2021 20:11:54-0500

Abogada de la Dirección de Normas y Registro

Visto el presente informe, el Director de Normas y Registro expresa su conformidad; en consecuencia, dérvase a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) para los fines pertinentes.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
MAS CAMUS, Jose Felisandro FAU
20131057823 hard
Fecha: 26/05/2021 21:07:06-0500

Director De Normas Y Registro

C.C.:

- SDNC
- SDAPE