



RESOLUCIÓN N° 1052-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente n.º041-2016/SBNSDAPE que contiene el recurso de reconsideración presentado por la empresa **PIURAMAQ S.R.L.**, contra la Resolución n.º0836-2021/SBNSDAPE del 24 de agosto de 2021, rectificada mediante Resolución n° 901-2021 .del 21 de setiembre de 2021, que declaró concluida la **SOLICITUD DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** en el marco de la Ley n.º 30327, respecto de un predio inicial de **665.8641 Has (6 658 641.12 m2)**, el cual fue luego materia de recorte siendo las áreas finales de **82 453.29 m2 y 78 367.70 m2** ubicadas en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, inscritas en la partida 11023138 del Registro de Predios de Sullana de la Zona Registral n.º I y con CUS n.º 45908 (en adelante, “el predio”), y;

CONSIDERANDO:

1. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia;
2. Que, según lo dispuesto en los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010- VIVIENDA, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) es el órgano competente para sustentar y aprobar los actos de administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión y racionalizando su uso y valor;
3. Que, en el Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante “la Ley”), y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), se regula el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

Hechos que motivaron la emisión de la decisión impugnada

4. Que, mediante Resolución n.º 0836-2021/SBN-DGPE-SDAPE se concluyó el procedimiento debido a que la empresa **PIURAMAQ S.R.L** (en adelante “la administrada”) no cumplió con realizar el pago por concepto de servicio de tasación conforme la información remitida a través

del Memorándum n.º 0416-2021/SBN-OAF-SAT del 14 de julio de 2021 (en calidad de copia a la SDAPE) se informó al Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas que no se ha recibido ninguna comunicación por parte de la empresa Piuramaq señalando los motivos por los que no ha cumplido con los plazos otorgados por la SBN para realizar el pago por el servicio de tasación comercial;

5. Que, el numeral 11.3) del artículo 11º del “Reglamento de la Ley de Servidumbre”, señala que el servicio de tasación es asumido por el titular del proyecto de inversión, cuyo monto es entregado al área de Tesorería de la SBN o es depositado en la cuenta bancaria de la SBN, 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, razón por la cual mediante, se comunicó a “la administrada” el valor del costo de servicio de tasación, a fin de que realice el abono correspondiente dentro del plazo de diez (10) días hábiles de recibida la comunicación por parte de la SBN, en caso contrario, se dará por concluido el procedimiento de servidumbre; cabe precisar que de la información señalada por las áreas competentes no se advirtió que “la administrada” haya cumplido con realizar el abono por el costo del servicio de tasación, habiendo vencido el plazo que se le otorgó;

6. Que, en atención a lo antes indicado, mediante el Informe de Brigada n.º 000594-2021/SBN-DGPESDAPE del 23 de agosto de 2021, se determinó que *por el área de 82 453.29 m2 "la administrada" deberá cancelar la suma de S/. 98 730.46 (Noventa y Ocho Mil Setecientos Treinta con 46/100 Soles) y por el área de 78 367.70 m2 deberá cancelar la suma de S/ 93,838.33 (Noventa y Tres Mil Ochocientos Treinta y Ocho con 33/100 Soles), siendo un total de S/. 192 568.79 (Ciento Noventa y Dos Mil Quinientos Sesenta y Ocho con 79/100 Soles)* que corresponde al uso de "el predio" desde la entrega provisional, efectuada mediante Acta de Entrega Recepción n.º 00008-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de febrero del 2016 hasta la emisión de la Resolución que deja sin efecto el acta antes citada., si bien se estimó el monto que debe cancelar “la administrada” hasta la emisión de la Resolución n.º 836-2021/SBN-DGPE-SDAPE sin embargo, en caso la administrada” no efectúe la devolución del predio en el plazo señalado el monto indicado en el sería actualizado;

7. Que, en ese sentido esta Subdirección emitió la Resolución n.º 0836-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de agosto de 2021 habiendo sido notificada el 31 de agosto de 2021 mediante Notificación n.º 2268-2021-SBN-GG-UTD y, la Resolución rectificatoria (por error material) n.º 901-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de setiembre de 2021 la misma que fue notificada el 27 de setiembre de 2021 tal como consta de la Notificación n.º 2499-2021-SBN-GG-UTD;

Respecto del Recurso de Reconsideración

8. Que, mediante escrito s/n presentado a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia e ingresada con Solicitud de Ingreso n.º. 24768-2021 del 21 de setiembre de 2021, “la administrada”, señaló encontrarse representada por el señor Jorge Alfredo Vera Tudela Lema con facultades inscritas en la partida n.º 11065053 del Registro de Personas Jurídicas de Piura de Zona Registral n.º I – Sede Piura, y presentó su recurso de reconsideración a fin de que este Despacho: “(i) Reconsidere su decisión, reformulando la resolución impugnada de modo que o bien no le pretenda cobrar a un derecho de uso que no está recogido en la normativa, ni mucho menos ha aprovechado económicamente, (ii) en el supuesto negado de realizar el cobro indicado, se tenga en consideración los argumentos que cuestionan el informe de brigada que sustenta el mismo. Asimismo se deja constancia que “la administrada” alega tanto fundamentos de hecho como de derecho, los que se precisan a continuación

8.1 Reconsidere su decisión, reformulando la resolución impugnada de modo que o bien no le pretenda cobrar a un derecho de uso que no está recogido en la normativa, ni mucho menos ha aprovechado económicamente el predio.

- Señala que conforme lo establece la Ley de Servidumbre y su Reglamento, en caso la tasación no fuera aceptada dentro de los cinco días desde su notificación, la SBN declarará el abandono del procedimiento, dejará sin efecto la entrega provisional y requerirá la devolución del terreno, sin que se haya regulado en la referida normativa la obligación de realizar un pago al respecto.
- Asimismo, indica que ni la ley n.º 30327 ni su Reglamento establecen cobro alguno para los procedimientos frustrados por abandono, desistimiento u otras causales. Esto es así debido a que la entrega provisional **NO TIENE 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.
- Este proceder de la SBN al intentar imputar el cobro por un supuesto uso de los inmuebles entregados provisionalmente, pretendiendo así confundir al administrado incorporando un nuevo supuesto legal sacado de contexto, constituye una flagrante vulneración al principio de Buena Fe Procedimental regulado en el numeral 1.8 del artículo IV de la ley n.º 27444, así como el Principio de Predictibilidad y Confianza Legítima, pues la interpretación que se realiza sobre la normativa aplicable al caso y respecto de otros pronunciamientos previos de la SBN, existía una expectativa legítima de que los administrados podían culminar el procedimiento de servidumbre en cualquier momento sin ser requeridos de realizar pago alguno.
- El actuar de la SBN transgrede el Principio de Legalidad toda vez que pretende crear un supuesto universal de cobro para cualquier culminación anticipada del procedimiento de servidumbre.

8.2 En el supuesto negado de realizar el cobro indicado, se tenga en consideración los argumentos que cuestionan el informe de brigada que sustenta el mismo

- Por otro lado, la SBN ha determinado el monto a cobrar por el supuesto uso de los inmuebles a través de un Informe de Brigada de parte elaborado por la propia SBN y no por un tercero
- Finalmente en el negado caso que correspondiera efectuar la valuación de los inmuebles, no se ha cumplido con notificar a mi representada de manera previa a la emisión de la Resolución impugnadas, generándose así una vulneración al debido procedimiento y al derecho a la defensa.
- Por otro lado, se puede apreciar en el Informe de Brigada n.º 00594-2021/SBN-DGEP-SDAPE que se utilizó una estimación del valor comercial del predio un estudio de mercado usado en la tasación elaborada por la DC-MVCS, remitida con Solicitud de Ingreso 16713-2021, para un predio ubicado en el distrito de Pariñas, el cual toma como muestras de terreno rustico las ubicadas en el valle de Sullana, que es el Valle más cercano a los inmuebles objeto del informe, el cual considera seis muestras de predios considerados como agrícolas. Sin embargo, los inmuebles objeto del referido inmueble SON PREDIOS DE TIPOLOGÍA ERIAZA, por lo que no correspondería estimar su valor comercial con unas muestras de terrenos de tipología agrícola, pues claramente la tasas será mayor y por tanto el monto total a pagar también. Al respecto adjuntamos imágenes del aplicativo Google Earth que prueba la situación de los inmuebles objeto del informe de tasación

9. Que, asimismo “la administrada” indicó presentar como nueva prueba, imágenes del Google Earth;

De la calificación del recurso de reconsideración

Del plazo para la presentación del recurso

10. Que, para evaluar la admisibilidad de un recurso debe verificarse que el mismo cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 218° del TUO de la Ley n.° 27444, aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG) concordado con el artículo 219° y artículo 221° del mismo cuerpo legal;

11. Que, en atención al marco normativo brevemente expuesto, para verificar la pertinencia de evaluar el recurso administrativo interpuesto por “la administrada”, debe determinarse en primer lugar (i) si la interposición del recurso fue realizada dentro del plazo legal; y, luego de ello, (ii) si se cumplen los requisitos generales y específicos del recurso interpuesto (Artículos 124°, 218° y 219° del TUO de la LPAG);

12. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección verificar si “la administrada” ha cumplido con presentar el recurso de reconsideración en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles (Contabilizados desde la notificación de “la resolución”), así como los requisitos que deben tener los escritos como presentar nueva prueba; es decir, documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en “la Resolución”;

13. Que, tal como consta en el cargo de notificación n.° 2268-2021/SBN-SG-UTD del 24 de agosto de 2021 “la Resolución” **fue notificada el 31 de agosto de 2021**, en la dirección señalada en su solicitud; por lo que, se tiene por bien notificada a “la administrada” de conformidad con lo dispuesto en el numeral 21.5) del artículo 21° del “TUO de la LPAG”;

14. Que, en ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles para la interposición de algún recurso impugnatorio **venció el 21 de setiembre de 2021**. En virtud de lo señalado, se ha verificado que **“la administrada” presentó el recurso de reconsideración el 21 de setiembre de 2021 es decir, dentro del plazo legal**;

Calificación de la nueva prueba y su evidencia en el caso

15. Que, el artículo 219° del “TUO de la LPAG”, dispone que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, precisa además que **deberá sustentarse necesariamente en una nueva prueba**, lo que en ningún caso incumbe al análisis de la interpretación de las pruebas ya producidas o cuestiones de puro derecho, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia. A decir, Juan Carlos Morón Urbina en “Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444”. (Pag.209). *“la exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia. Justamente lo que la norma pretende es que sobre un punto controvertido ya analizado se presente un nuevo medio probatorio, pues solo así se justifica que la misma autoridad administrativa tenga que revisar su propio análisis”*;

16. Que, en tal sentido, **la nueva prueba debe acreditar un hecho que no ha sido valorado al momento de emitir el acto impugnado**, es decir, un hecho nuevo para el procedimiento, el cual puede llevar a que la autoridad emisora reevalúe su pronunciamiento y de existir razones para ello, varíe la decisión anteriormente emitida;

17. Que, como nueva prueba “la administrada” presentó fotografías de imágenes del Google Earth de los predios, no visualizándose fecha de dichas tomas;

18. Que, en ese sentido, se procede a evaluar la documentación presentada por “la administrada”, teniendo que a través del Memorándum de Brigada n.º 01706-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de octubre de 2021, la coordinación técnica se pronunció sobre ello, señalando lo siguiente:

“Al respecto en su escrito señala que en el Informe de Brigada n° 594-2021/SBN-DGPE-SDAPE por el cual se hace la estimación de valor comercial del predio, se utiliza muestras de terreno ubicadas en el valle de Sullana, las cuales son consideradas como agrícolas; sin embargo, los inmuebles son de tipología eriaza, por lo que no correspondería estimar el valor con muestras agrícolas; adjuntando para ellos imágenes de Google Earth.

En relación a lo antes indicado se debe señalar que, el informe acotado ha determinado el valor comercial de los predios como terrenos eriazos acorde a lo que estipula el Reglamento Nacional de Tasaciones (RNT) aprobado por R.M. N° 172-2016-VIVIENDA del 19 de julio de 2016, modificado por R.M. N° 424-2017-VIVIENDA del 02 de noviembre de 2017 y por R.M. N° 124- 2020- VIVIENDA del 25 de junio de 2020.

Bajo dicho contexto, se debe aclarar que el valor del terreno eriazo se determina en base a la metodología indicada en el artículo 100° del RNT, la cual incluye la determinación del VR que es Valor Unitario de Terreno de Mercado (VUT) que toma como base la mejor calidad de tierra para cultivo; es decir del terreno rustico de mejor calidad del valle más cercano al predio.

En ese sentido, en el Informe de Brigada n° 594-2021/SBN-DGPE-SDAPE se tomó como dato el estudio de mercado existente del terreno rustico del valle de Sullana para la determinación del VR, el cual forma parte de la metodología para el cálculo del valor de terreno eriazo como indica el RNT; y como se desarrolla en el punto 2.1.11 y 2.2.11 del precitado informe.

*Por lo expuesto, si bien el administrado ha presentado las imágenes de Google Earth para cuestionar el monto de valor estimado, **de la explicación realizada se advierte que dichas imágenes no son medios que sustenten que en el Informe de Brigada n° 594-2021/SBN-DGPE-SDAPE se ha incurrido en error, por cuanto los valores han sido calculados considerando los predios como terrenos eriazos.** (Resaltado agregado).*

19. Que, conforme a lo expuesto, la documentación presentada por la administrada no constituye prueba nueva, pues conforme se ha desarrollado en el considerando precedente dichas imágenes aportadas no modifican ni cuestionan la forma de cómo ha sido calculado el monto del valor referencial, toda vez que se ha realizado en base a la metodología dada acorde al Reglamento Nacional de Tasaciones (RNT);

20. Que, por otro lado respecto a los argumentos de derecho esgrimidos en el numeral 8.1 del Considerando 8 de la presente resolución, cabe precisar que la debida aplicación de la norma no es un tema que se dilucide en un recurso de reconsideración, ya que esta se sustenta necesariamente en la presentación de una nueva prueba a fin de que la autoridad administrativa tome cuenta de ello y modifique su decisión, tal como lo señala el Dr. Juan Carlos Morón Urbina, en Comentarios a la Ley del procedimiento administrativo general. Nuevo texto único ordenado de la Ley N° 27444: “perdería seriedad pretender que pueda modificarlo con tan solo un nuevo pedido o una nueva argumentación sobre los mismos hechos. Para habilitar la posibilidad del cambio de criterio, la ley exige que se presente a la autoridad un hecho tangible y no evaluado con anterioridad, que amerite la reconsideración”;

21. Que, sin perjuicio de ello, se precisa que esta Subdirección sí cuenta con marco normativo para realizar el cobro por el uso provisional de los predios estatales entregados de manera provisional ya que artículo 20 de la “Ley” y el numeral 15.5 del artículo 15 del Reglamento de la indicada Ley si prevén el cobro por el uso del predio desde la entrega provisional del mismo, lo único que no establecen es como se operativiza el cobro ante una conclusión del procedimiento sin el otorgamiento de la servidumbre definitiva, y ante esa laguna legal se debe aplicar las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) pues así lo prevé la primera

Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”, el cual prescribe literalmente lo siguiente: “ *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 (...)*”;

22. Que, en ese orden de ideas ante la laguna legal para operativizar el cobro por el uso provisional del terreno, la DNR mediante informe n.º 00096-2021/SBN-DNR ha determinado la aplicación al procedimiento de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal el numeral 65.7 del artículo 65 del Reglamento de la Ley n.º. 29151; ello tal como se ha precisado solo para la determinación de la contraprestación por el uso provisional del predio; esto es, que si no se cuenta con un informe de tasación la contraprestación es determinada por la propia entidad a cargo del procedimiento, puesto que la obligación de pagar por el uso provisional del predio se encuentra plenamente determinada en el artículo 20 de “la ley” y artículo 15 de su reglamento;

23. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos precedentes, se advierte que los argumentos presentados por “la administrada” respecto al punto sobre dejar sin efecto cualquier tipo de cobro que la SBN pueda realizar a “la administrada” no enerva ni cambia lo resuelto en “la resolución”; por lo que, en tal virtud y de acuerdo con lo previsto en el numeral 227.1 del artículo 227 del “TUO de la LPAG”, corresponde que esta Subdirección proceda a desestimar este punto del recurso de reconsideración interpuesto por “la administrada”;

24. Que, ahora corresponde realizar el análisis del siguiente punto cuestionado por “la administrada” referente a que en el supuesto negado de realizar el cobro indicado, se tenga en consideración los argumentos que cuestionan el informe de brigada que sustenta el mismo. Se precisa que la exigencia del cobro, está referida al pago que le corresponde efectuar a “la administrada” en favor del Estado por el uso provisional de “el predio” desde su entrega provisional, y no a la contraprestación del derecho de servidumbre definitiva, puesto que no se ha aprobado la servidumbre, por lo tanto, para la emisión de la Resolución materia de impugnación no se tenía que cumplir con las etapas del procedimiento de servidumbre; esto es, efectuar la tasación con la nueva área solicitada en servidumbre y notificar la misma a “la administrada” para su aceptación, puesto que “la Resolución” no concluye otorgando el derecho de servidumbre; sino muy por el contrario, declara concluido el procedimiento en razón a que “la administrada” no pagó el costo del servicio de tasación, lo cual imposibilitó continuar con las etapas del procedimiento por causa del propio administrado;

25. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos precedentes y de la documentación remitida por “la administrada”, la cual no constituye nueva prueba por cuanto las imágenes de Google Earth no varían ni cuestionan el criterio técnico conforme lo sustentado en el Memorándum de Brigada n.º 01706-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de octubre de 2021, no enerva ni cambia lo resuelto en “la resolución”; por lo que, en tal virtud y de acuerdo con lo previsto en el numeral 227.1 del artículo 227 del “TUO de la LPAG”, corresponde que esta Subdirección proceda a desestimar este segundo punto del recurso de reconsideración interpuesto por “la administrada”

26. Que, por otro lado, “la administrada” con fecha 20 de octubre de 2021 ingresó un escrito a través de la S.I n.º 27238-2021 , por medio del cual señaló interponer un recurso de reconsideración contra la Resolución n.º 0901-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21 de setiembre de 2021 , la misma que le fue notificada el 27 de setiembre de 2021 por lo que sus cuestionamientos son de puro derecho , los mismos que han servido de sustento para interponer el recurso de reconsideración contra la Resolución n.º 836-2021/SBN-DGPE-SDAPE, la misma que se está dilucidando en la presente resolución;

27. Que, cabe indicar que la Resolución n.º 901-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de setiembre de 2021 se emitió bajo el marco normativo establecido en el artículo 212º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, el cual dispuso que los errores materiales o aritméticos en los actos administrativos pueden ser

rectificados con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión; señalando además que la rectificación adopta las formas y modalidades de comunicación o publicación que corresponda para el acto original;

28. Que, en ese sentido la emisión de la citada resolución rectificatoria no cambia el contexto de lo resuelto en la resolución n.º 836-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de agosto de 2021, toda vez que solo corrige un error material en torno al monto que es materia de obligación de pago por parte de “la administrada”, por lo tanto téngase por resuelto el segundo recurso de reconsideración el cual presenta los mismos fundamentos que el primer recurso de reconsideración y que han sido absueltos en la presente resolución;

29. Que, en ese sentido tomando en cuenta que la resolución n.º 901-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de setiembre de 2021 corrigió el error material del Considerando 74 y del Artículo 4 de la resolución n.º 836-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de agosto de 2021, el segundo recurso de reconsideración interpuesto mediante SI n.º 27238-2021 que presenta los mismos fundamentos desarrollados, en la presente resolución se entiende presentado contra la Resolución n.º 836-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de agosto de 2021, por lo tanto se entiende resuelto por mérito de la presente;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, “Ley de Servidumbre”, “Reglamento de Servidumbre”, Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1255-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de octubre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DESESTIMAR el recurso de reconsideración, interpuesto por **la empresa PIURAMAQ S.R.L.** contra la Resolución n.º 0836-2021/SBN-DGPE-SDAPE rectificada mediante resolución n.º 901-2021/SBN-DGPE-SDAPE, emitidas por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución.

Comuníquese, publíquese en el portal Web de la SBN y archívese. -

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal