

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0012-2022/SBN-DGPE**

San Isidro, 18 de enero de 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 041-2016/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación interpuesto por la empresa **PIURAMAQ S.R.L.**, representada por JORGE ALFREDO VERA TUDELA LEMA, contra la Resolución N° 01052-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre de 2021, que desestima el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0836-2021/SBN-DGPE-SDAPE y rectificadas mediante resolución N° 901-2021/SBN-DGPE-SDAPE, emitidas por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley N° 29151”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el nuevo Reglamento”) que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (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 Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por 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, 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, “DGPE”), evaluar y resolver como

segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, mediante Memorandum N° 4725-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de diciembre de 2021, la “SDAPE” remitió el recurso de apelación presentados por la empresa **PIURAMAQ S.R.L.**, representada por JORGE ALFREDO VERA TUDELA LEMA (en adelante, “el recurrente”), para que sean resueltos en grado de apelación por esta Dirección;

#### **Del recurso de apelación y su calificación**

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 29 de noviembre de 2021 (S.I N° 30895-2021), “el recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 01052-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre de 2021, por la cual la SDAPE, desestima el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0836-2021/SBN-DGPE-SDAPE rectificada mediante resolución N° 901-2021/SBN-DGPE-SDAPE, emitidas por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, que resuelve dar por CONCLUIDO el procedimiento de CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN solicitado por “el recurrente” respecto de un predio de 665.8641 Has (6 658 641.12 m<sup>2</sup>) ubicado en el distrito de Pariñas provincia de Talara, y departamento de Piura, la cual fue modificada resultando las áreas de 82 453.29 m<sup>2</sup> y 78 367.70 m<sup>2</sup>, 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° I y con CUS N° 45908 (en adelante “el predio”), conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- 5.1. La entidad ha desestimado su recurso sin otorgar la oportunidad de aclarar con nuevas pruebas nuestro pedido. Que dicha omisión por parte de su despacho atenta contra el debido procedimiento.
- 5.2. Manifiesta que la Ley N° 30327 y su Reglamento no 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. La servidumbre de inversión regulada en dicha Ley y su Reglamento, no implica una asunción de dominio o propiedad del predio por parte del administrado, sino únicamente un derecho de uso y aprovechamiento del predio para la ejecución del proyecto de inversión. Por tanto, no comprendemos la interpretación que realiza la SBN al pretender cobrar un derecho de uso sobre los inmuebles. La entrega provisional de los inmuebles solo autorizó a iniciar acciones previas sobre los mismos, 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, mas no autoriza el inicio de las actividades económicas, transgrediendo el principio de Buena Fe Procedimental y Legalidad.
- 5.3. El Informe de Brigada N° 00594-2021/SBN-DGPE-SDAPE que se utilizó para la 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 rústico 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 informe son predios de tipología eriaza, por lo que no correspondería estimar su valor comercial con unas muestras de terrenos de tipología agrícola, por lo que se encuentra indebidamente motivado, por lo que adjunta un listado de Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos emitido por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, monto que discrepa con los empleados por la brigada para determinar su valor.

6. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>1</sup> (en adelante, "TUO 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 "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

7. Que, la "Resolución impugnada" fue notificada a "el recurrente" el día 8 de noviembre del 2021, y presento su recurso de apelación en fecha 29 de noviembre de 2021. De la calificación del citado 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 "TUO de la LPAG"; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG". Por tanto, "el Administrado" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

### ***Sobre el procedimiento de servidumbre y la conclusión del procedimiento***

8. 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 de Servidumbre"), y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba 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 y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento de la Ley de Servidumbre"), se regula el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión.

9. Que, el numeral 11.3)<sup>2</sup> del artículo 11 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.*

---

<sup>1</sup> Aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 25 de enero de 2019.

<sup>2</sup> 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.

10. Que “el Recurrente” señala que se ha vulnerado el Principio del debido procedimiento, al dar por concluido el procedimiento de otorgamiento de derecho de servidumbre, asimismo afecta el principio de buena fe procedimental por cuanto se ha configurado la validez de las actuaciones.

11. Al respecto, mediante la “Ley de Servidumbre” 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. Es así que, mediante Oficio N° 00260-2021/SBN-OAF del 21 de mayo de 2021 (notificada el 28 de mayo de 2021), se le comunicó a “el recurrente” sobre el costo por Servicio de Tasación Comercial, por medio del cual se le otorgó el plazo de 10 (diez) días hábiles para que cumpla con realizar el abono de S/5 196.01 (Cinco mil cientos noventa y seis con 01/100 Soles); ante ello, la Oficina de Administración de Finanzas (en adelante “OAF”), comunicó a la SDAPE la falta de pago a través del Memorándum N° 00373-2021/SBN-OAF-SAT del 17 de junio de 2021; por tal motivo, mediante Oficio N° 05329-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de junio de 2021 (notificado el 25 de junio de 2021), la SDAPE solicitó a “el recurrente” que brinde información respecto al Oficio N° 00260-2021/SBN-OAF, para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días para que cumpla con ello, bajo apercibimiento de declarar concluido el procedimiento por no haber cancelado el servicio de tasación.

12. Que, de lo expuesto, debe contemplarse que el numeral 142.1, artículo 140 del “TUO de la LPAG” señalaba lo siguiente:

Artículo 142.- Obligatoriedad de plazos y términos

142.1 Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados, sin necesidad de apremio, en aquello que respectivamente les concierna.  
(...)

13. Que, asimismo, los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario, de conformidad con el numeral 147.1 del artículo 147 del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, todos los procedimientos administrativos se encuentran regidos por el principio de legalidad que se encuentra recogido en el numeral 1.1, artículo IV del Título Preliminar del “T.U.O de la LPAG”, lo cual implica, que **las autoridades administrativas deberán actuar con respeto a la ley y al derecho**. Si bien es cierto, existen formalismos cuya realización no incide en su validez según establece el 14 del “T.U.O de la LPAG”<sup>3</sup>; sin embargo, **existen**

---

<sup>3</sup> Artículo 14.- Conservación del acto

14.1 Cuando el vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, prevalece la conservación del acto procediéndose a su enmienda por la propia autoridad emisora.

14.2 Son actos administrativos afectados por vicios no trascendentes, los siguientes:

14.2.1 El acto cuyo contenido sea impreciso o incongruente con las cuestiones surgidas en la motivación.

14.2.2 El acto emitido con una motivación insuficiente o parcial.

14.2.3 El acto emitido con infracción a las formalidades no esenciales del procedimiento considerando como tales aquellas cuya realización correcta no hubiera impedido o cambiado al sentido de la decisión final en aspectos importantes, o cuyo incumplimiento no afectare el debido proceso del administrado.

14.2.4 Cuando se concluya indudablemente de cualquier otro modo que el acto administrativo hubiese tenido el mismo contenido de no haberse producido el vicio.

14.2.5 Aquellos emitidos con omisión de documentación no esencial.

**plazos de carácter perentorio, que cierran etapas del procedimiento**, salvo norma habilitante, de conformidad al numeral 147.1 del artículo 147 del “T.U.O de la LPAG”<sup>4</sup>; es decir, constituyen normas de obligatorio cumplimiento y por esta razón su cumplimiento incide en la validez del acto administrativo. En el presente caso, no se evidencia que “el recurrente” haya solicitado ampliación de plazo o que éste se haya concedido.

**14.** Que, en ese sentido, el plazo establecido bajo el marco de la Ley N° 30327 es de obligatorio cumplimiento tanto para la administración pública como para el administrado, salvo se hubiera regulado excepciones o la posibilidad de efectuar la ampliación de los mismos, así, en la medida que no existan tales disposiciones, estos se cumplen conforme a lo prescrito en la norma aplicable.

**15.** Que, por lo expuesto en los anteriores considerandos, en virtud del principio de legalidad, obliga a las autoridades administrativas actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que les estén atribuidas conforme a los fines para los cuales, les fueron conferidas. Es decir, la SDAPE, a fin de evitar un vicio de naturaleza trascendente en el procedimiento que conlleve a una causal de nulidad, procedió en emitir la Resolución N° 0836-2021/SBN-DGPE-SDAPE bajo los considerandos expuestos en ella, por lo cual, se desestima el argumento señalado por “el recurrente”.

#### **Sobre el cobro por el uso de “el predio”**

**16.** Que, respecto al segundo argumento, “el recurrente” manifiesta que la administración pretende un cobro indebido de por el uso de “el predio”. Al respecto, visto el Expediente N° 041-2016/SBNSDAPE, se advierte que, mediante el Acta de Entrega-Recepción N° 0008-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de febrero de 2016 (fojas 98 - 99), se efectuó la entrega provisional del predio solicitado en servidumbre a favor de “el recurrente”, en cumplimiento del artículo 19 de la “Ley de Servidumbre”; asimismo, mediante Acta Modificatoria de Entrega-Recepción N° 00158-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de diciembre de 2017 (folio 400), se indicó que el tiempo de ejecución del proyecto es de 08 años y 02 meses.

**17.** Que, debe aludirse al carácter oneroso del acto, conforme lo dispone el numeral 15.5, artículo 15 del “Reglamento de la Ley de Servidumbre”, que establece que la contraprestación por servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega-Recepción, en concordancia con el numeral 10.2 del artículo 10 del citado reglamento que señala que: *“La entrega provisional del terreno se efectúa mediante un Acta de Entrega - Recepción suscrita entre la SBN y el titular del proyecto de inversión o de su representante legal, en el caso que se trate de una persona jurídica. La entrega provisional del terreno no implica la aprobación previa de la constitución del derecho de servidumbre, por tanto, no es susceptible de inscripción en la partida registral del terreno”*.

**18.** Que, asimismo, el numeral 10.3 del “Reglamento de la Ley de Servidumbre”, establece que, efectuada la entrega provisional del terreno al titular del proyecto de inversión, le otorga iniciar acciones previas sobre el terreno que permitirá ejecutar su derecho, esto es, la implementación de **vigilancia y custodia, delimitación de linderos, realizar actos de mantenimiento o realizar**

---

<sup>4</sup> Artículo 147. Plazos improrrogables

Artículo 147.1 Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”

**estudios de suelo**<sup>5</sup>; en concordancia con lo establecido en la séptima cláusula del Acta de Entrega Recepción N° 00008-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de febrero de 2016, suscrito por “el recurrente” y la SBN. Asimismo, debe aclararse que respecto al uso de “el predio”, el hecho que “el recurrente” señale que éste se encuentre libre y sin actividades, no implica que “el predio” no se encuentre bajo la posesión o uso de “la Recurrente”, porque cuando recibió “el predio” mediante Acta de Entrega-Recepción N° 00008-2016/SBN-DGPE-SDAPE.

**19.** Que, a mayor abundamiento, debe citarse el Informe N° 128-2020/SBN-DNR-SDNC, emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación-SDNC (en adelante, “la SDNC”) de la Dirección de Normas y Registro, en atención a su función de 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:

*“(…)*

***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*

---

<sup>5</sup> Artículo 10.- Entrega provisional del terreno

10.3 La entrega provisional del terreno no autoriza al titular del proyecto de inversión al inicio de su actividad económica, la cual corresponde ser aprobada por el Sector respectivo. Sin perjuicio de lo expuesto, el titular del proyecto de inversión puede iniciar acciones previas sobre el terreno, las cuales, en el caso que se le otorgue la servidumbre, le permitirán ejecutar su derecho, 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 estudios de suelo.

*definitiva puede ser mucho mayor a 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)*

*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. (el subrayado es nuestro).*

*Se debe tener en cuenta el carácter ejecutorio de las resoluciones administrativas, conforme al artículo 203 del TUO de la LPAG; 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".*

**20.** Que, en atención en los anteriores considerandos, se concluye que no existe causal de nulidad al momento de emitir la Resolución N° 0836-2021/SBN-DGPE-SDAPE, la misma que se encuentra conforme a lo señalado por el Principio de Legalidad, establecido en el "TUO de la LPAG", debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales; por tanto, la Resolución N° 0836-2021/SBN-DGPE-SDAPE no tiene vicios que conduzcan a su nulidad, o que la tornen ineficaz ya que la declaración de nulidad del acto administrativo se dará cuando este adolezca de cualquiera de sus requisitos esenciales o requisitos de validez: autoridad competente, objeto o contenido legal, finalidad pública, motivación adecuada y procedimiento regular previsto por la ley<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Artículo 10.- Causales de nulidad

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

**21.** Que, “el recurrente” señala que la estimación del valor debe tener en cuenta el Listado de Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos emitido por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

**22.** Que, el numeral 65.7 del artículo 67 de “el Reglamento” 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.* La estimación deberá ser efectuada a **valor comercial**, conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones; asimismo, puede ser efectuada por un profesional de la entidad propietaria o administradora del predio.

**23.** Que, por lo expuesto, mediante el Informe de Brigada N° 00594-2021/SBN-DGPE-SDAPE, se determinó el valor estimado para el periodo de tiempo considerado desde la fecha de suscripción del acta de entrega provisional, el 4 de febrero de 2016 hasta el 24 de agosto de 2021, que corresponde a cinco (05) años, seis (06) meses y veintiún (21) días respecto de “el predio”, *en concordancia a lo señalado en el artículo 100 del Reglamento Nacional de Tasaciones*, aprobado por Resolución Ministerial 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 modificado por R.M. N°124-2020-VIVIENDA del 25 de junio de 2020, *que establece el valor básico de terreno eriazos, aplicando la fórmula y metodología para la determinación del valor estimado del predio.*

**24.** Que, por las consideraciones antes expuestas, no se ha vulnerado el principio de legalidad, debido procedimiento y motivación consagrados en el artículo IV del “TUO de la LPAG”, por lo que corresponde ratificar los fundamentos de “la Resolución impugnada” y la Resolución N° 0836-2021/SBN-DGPE-SDAPE rectificadas mediante resolución N° 901-2021/SBN-DGPE-SDAPE, por cuanto los argumentos señalados por “el recurrente” no logran desvirtuar la resolución impugnada; 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 N° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN”, aprobado Decreto Supremo N° 016-2010/SBN.

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por el **PIURAMAQ S.R.L.**, contra la Resolución N° 01052-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre de 2021, que desestima el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0836-2021/SBN-DGPE-SDAPE, rectificadas mediante Resolución N° 901-2021/SBN-DGPE-SDAPE, emitidas por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, 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° 30327, respecto de

un predio inicial de 665.8641 Has (6 658 641.12 m<sup>2</sup> ) , el cual fue luego materia de recorte siendo las áreas finales de 82 453.29 m<sup>2</sup> y 78 367.70 m<sup>2</sup> 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° I y con CUS N° 45908; conforme a los fundamentos de la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**VISADO POR**

**Asesor Legal**

**FIRMADO POR**

**DIRECTOR DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL**

## **INFORME PERSONAL N° 00005-2022/SBN-DGPE-MDH**

PARA : **ÁNGEL MIGUEL PÉREZ SANTA CRUZ**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MARIA DELGADO HEREDIA**  
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de Apelación

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 30895-2021  
b) Expediente N° 041-2016/SBNSDAPE

FECHA : 18 de enero de 2022

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual, la empresa **PIURAMAQ S.R.L.**, representada por JORGE ALFREDO VERA TUDELA LEMA, interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 01052-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre de 2021, que desestima el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0836-2021/SBN-DGPE-SDAPE rectificada mediante resolución N° 901-2021/SBN-DGPE-SDAPE, emitidas por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, 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° 30327, respecto de un predio inicial de **665.8641 Has (6 658 641.12 m<sup>2</sup>)**, el cual fue luego materia de recorte siendo las áreas finales de **82 453.29 m<sup>2</sup> y 78 367.70 m<sup>2</sup>** 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° I y con CUS N° 45908, en adelante "el predio".

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley N° 29151") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el nuevo Reglamento") que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (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 Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
- 1.2. Que, de conformidad con lo dispuesto por 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.
- 1.3. 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, "DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.
- 1.4. Que, mediante Memorándum N° 4725-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de diciembre de 2021, la "SDAPE" remitió el recurso de apelación presentados por la empresa **PIURAMAQ S.R.L.**, representada por JORGE ALFREDO VERA TUDELA LEMA (en adelante, "el recurrente"), para que sean resueltos en grado de apelación por esta Dirección;

## Del recurso de apelación y su calificación

- 1.5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 29 de noviembre de 2021 (S.I N° 30895-2021), “el recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 01052-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre de 2021, por la cual la SDAPE, desestima el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0836-2021/SBN-DGPE-SDAPE rectificadora mediante resolución N° 901-2021/SBN-DGPE-SDAPE, emitidas por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, que resuelve dar por CONCLUIDO el procedimiento de CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN solicitado por “el recurrente” respecto de un predio de 665.8641 Has (6 658 641.12 m<sup>2</sup>) ubicado en el distrito de Pariñas provincia de Talara, y departamento de Piura, la cual fue modificada resultando las áreas de 82 453.29 m<sup>2</sup> y 78 367.70 m<sup>2</sup>, 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° I y con CUS N° 45908 (en adelante “el predio”), conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:
- La entidad ha desestimado su recurso sin otorgar la oportunidad de aclarar con nuevas pruebas nuestro pedido. Que dicha omisión por parte de su despacho atenta contra el debido procedimiento.
  - Manifiesta que la Ley N° 30327 y su Reglamento no 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. La servidumbre de inversión regulada en dicha Ley y su Reglamento, no implica una asunción de dominio o propiedad del predio por parte del administrado, sino únicamente un derecho de uso y aprovechamiento del predio para la ejecución del proyecto de inversión. Por tanto, no comprendemos la interpretación que realiza la SBN al pretender cobrar un derecho de uso sobre los inmuebles. La entrega provisional de los inmuebles solo autorizó a iniciar acciones previas sobre los mismos, 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, mas no autoriza el inicio de las actividades económicas, transgrediendo el principio de Buena Fe Procedimental y Legalidad.
  - El Informe de Brigada N° 00594-2021/SBN-DGPE-SDAPE que se utilizó para la 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 rústico 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 informe son predios de tipología eriaza, por lo que no correspondería estimar su valor comercial con unas muestras de terrenos de tipología agrícola, por lo que se encuentra indebidamente motivado, por lo que adjunta un listado de Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos emitido por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, monto que discrepa con los empleados por la brigada para determinar su valor.
- 1.6. Que, el artículo 220 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>1</sup> (en adelante, “TUO 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 “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 1.7. Que, la “Resolución impugnada” fue notificada a “el recurrente” el día 8 de noviembre del 2021, y presento su recurso de apelación en fecha 29 de noviembre de 2021. De la calificación del citado recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se

<sup>1</sup> Aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 25 de enero de 2019.

concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218° del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “el Administrado” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

### ***Sobre el procedimiento de servidumbre y la conclusión del procedimiento***

- 1.8. 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 de Servidumbre”), y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba 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 y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento de la Ley de Servidumbre”), se regula el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión.
- 1.9. Que, el numeral 11.3)<sup>2</sup> del artículo 11 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*.
- 1.10. Que “el Recurrente” señala que se ha vulnerado el Principio del debido procedimiento, al dar por concluido el procedimiento de otorgamiento de derecho de servidumbre, asimismo afecta el principio de buena fe procedimental por cuanto se ha configurado la validez de las actuaciones.
- 1.11. Al respecto, mediante la “Ley de Servidumbre” 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. Es así que, mediante Oficio n.° 00260-2021/SBN-OAF del 21 de mayo de 2021 (notificada el 28 de mayo de 2021), se le comunicó a “el recurrente” sobre el costo por Servicio de Tasación Comercial, por medio del cual se le otorgó el plazo de 10 (diez) días hábiles para que cumpla con realizar el abono de S/5 196.01 (Cinco mil cientos noventa y seis con 01/100 Soles); ante ello, la Oficina de Administración de Finanzas (en adelante “OAF”), comunicó a la SDAPE la falta de pago a través del Memorándum n.° 00373-2021/SBN-OAF-SAT del 17 de junio de 2021; por tal motivo, mediante Oficio N° 05329-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de junio de 2021 (notificado el 25 de junio de 2021), la SDAPE solicitó a “el recurrente” que brinde información respecto al Oficio N° 00260-2021/SBN-OAF, para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días para que cumpla con ello, bajo apercibimiento de declarar concluido el procedimiento por no haber cancelado el servicio de tasación.
- 1.12. Que, de lo expuesto, debe contemplarse que el numeral 142.1, artículo 140 del “TUO de la LPAG” señalaba lo siguiente:
- Artículo 142.- Obligatoriedad de plazos y términos  
142.1 Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados, sin necesidad de apremio, en aquello que respectivamente les concierna.  
(...)
- 1.13. Que, asimismo, los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario, de conformidad con el numeral 147.1 del artículo 147 del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, todos los procedimientos administrativos se encuentran regidos por el principio de legalidad que se encuentra recogido en el numeral 1.1, artículo IV del Título Preliminar del “T.U.O de la LPAG”, lo cual implica, que **las autoridades administrativas deberán actuar con respeto a la ley y al derecho**. Si bien es cierto, existen formalismos cuya

<sup>2</sup> 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.

realización no incide en su validez según establece el 14 del “T.U.O de la LPAG”<sup>3</sup>; sin embargo, **existen plazos de carácter perentorio, que cierran etapas del procedimiento**, salvo norma habilitante, de conformidad al numeral 147.1 del artículo 147 del “T.U.O de la LPAG”<sup>4</sup>; es decir, constituyen normas de obligatorio cumplimiento y por esta razón su cumplimiento incide en la validez del acto administrativo. En el presente caso, no se evidencia que “el recurrente” haya solicitado ampliación de plazo o que éste se haya concedido.

- 1.14. Que, en ese sentido, el plazo establecido bajo el marco de la Ley N° 30327 es de obligatorio cumplimiento tanto para la administración pública como para el administrado, salvo se hubiera regulado excepciones o la posibilidad de efectuar la ampliación de los mismos, así, en la medida que no existan tales disposiciones, estos se cumplen conforme a lo prescrito en la norma aplicable.
- 1.15. Que, por lo expuesto en los anteriores considerandos, en virtud del principio de legalidad, obliga a las autoridades administrativas actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que les estén atribuidas conforme a los fines para los cuales, les fueron conferidas. Es decir, la SDAPE, a fin de evitar un vicio de naturaleza trascendente en el procedimiento que conlleve a una causal de nulidad, procedió en emitir la Resolución N° 0836-2021/SBN-DGPE-SDAPE bajo los considerandos expuestos en ella, por lo cual, se desestima el argumento señalado por “el recurrente”.

### **Sobre el cobro por el uso de “el predio”**

- 1.16. Que, respecto al segundo argumento, “el recurrente” manifiesta que la administración pretende un cobro indebido de por el uso de “el predio”. Al respecto, visto el Expediente N° 041-2016/SBNSDAPE, se advierte que, mediante el Acta de Entrega-Recepción N° 0008-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de febrero de 2016 (fojas 98 - 99), se efectuó la entrega provisional del predio solicitado en servidumbre a favor de “el recurrente”, en cumplimiento del artículo 19° de la “Ley de Servidumbre”; asimismo, mediante Acta Modificatoria de Entrega-Recepción N° 00158-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de diciembre de 2017 (folio 400), se indicó que el tiempo de ejecución del proyecto es de 08 años y 02 meses.
- 1.17. Que, debe aludirse al carácter oneroso del acto, conforme lo dispone el numeral 15.5, artículo 15 del “Reglamento de la Ley de Servidumbre”, que establece que la contraprestación por servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega-Recepción, en concordancia con el numeral 10.2 del artículo 10 del citado reglamento que señala que: *“La entrega provisional del terreno se efectúa mediante un Acta de Entrega - Recepción suscrita entre la SBN y el titular del proyecto de inversión o de su representante legal, en el caso que se trate de una persona jurídica. La entrega provisional del terreno no implica la aprobación previa de la constitución del derecho de servidumbre, por tanto, no es susceptible de inscripción en la partida registral del terreno”*.
- 1.18. Que, asimismo, el numeral 10.3 del “Reglamento de la Ley de Servidumbre”, establece que, efectuada la entrega provisional del terreno al titular del proyecto de inversión, le otorga iniciar

<sup>3</sup> Artículo 14.- Conservación del acto

14.1 Cuando el vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, prevalece la conservación del acto procediéndose a su enmienda por la propia autoridad emisora.

14.2 Son actos administrativos afectados por vicios no trascendentes, los siguientes:

14.2.1 El acto cuyo contenido sea impreciso o incongruente con las cuestiones surgidas en la motivación.

14.2.2 El acto emitido con una motivación insuficiente o parcial.

14.2.3 El acto emitido con infracción a las formalidades no esenciales del procedimiento considerando como tales aquellas cuya realización correcta no hubiera impedido o cambiado al sentido de la decisión final en aspectos importantes, o cuyo incumplimiento no afectare el debido proceso del administrado.

14.2.4 Cuando se concluya indudablemente de cualquier otro modo que el acto administrativo hubiese tenido el mismo contenido de no haberse producido el vicio.

14.2.5 Aquellos emitidos con omisión de documentación no esencial.

<sup>4</sup> Artículo 147. Plazos improrrogables

Artículo 147.1 Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”

acciones previas sobre el terreno que permitirá ejecutar su derecho, esto es, la implementación de **vigilancia y custodia, delimitación de linderos, realizar actos de mantenimiento o realizar estudios de suelo**<sup>5</sup>; en concordancia con lo establecido en la séptima cláusula del Acta de Entrega Recepción N° 00008-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de febrero de 2016, suscrito por “el recurrente” y la SBN. Asimismo, debe aclararse que respecto al uso de “el predio”, el hecho que “el recurrente” señale que éste se encuentre libre y sin actividades, no implica que “el predio” no se encuentre bajo la posesión o uso de “la Recurrente”, porque cuando recibió “el predio” mediante Acta de Entrega-Recepción N° 00008-2016/SBN-DGPE-SDAPE.

- 1.19. Que, a mayor abundamiento, debe citarse el Informe N° 128-2020/SBN-DNR-SDNC, emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación-SDNC (en adelante, “la SDNC”) de la Dirección de Normas y Registro, en atención a su función de 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:

“(…)

**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 a 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)*

*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*

<sup>5</sup> Artículo 10.- Entrega provisional del terreno

10.3 La entrega provisional del terreno no autoriza al titular del proyecto de inversión al inicio de su actividad económica, la cual corresponde ser aprobada por el Sector respectivo. Sin perjuicio de lo expuesto, el titular del proyecto de inversión puede iniciar acciones previas sobre el terreno, las cuales, en el caso que se le otorgue la servidumbre, le permitirán ejecutar su derecho, 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 estudios de suelo.

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. (el subrayado es nuestro).

Se debe tener en cuenta el carácter ejecutorio de las resoluciones administrativas, conforme al artículo 203 del TUO de la LPAG; 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”.

- 1.20. Que, en atención en los anteriores considerandos, se concluye que no existe causal de nulidad al momento de emitir la Resolución N° 0836-2021/SBN-DGPE-SDAPE, la misma que se encuentra conforme a lo señalado por el Principio de Legalidad, establecido en el “TUO de la LPAG”, debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales; por tanto, la Resolución N° 0836-2021/SBN-DGPE-SDAPE no tiene vicios que conduzcan a su nulidad, o que la tornen ineficaz ya que la declaración de nulidad del acto administrativo se dará cuando este adolezca de cualquiera de sus requisitos esenciales o requisitos de validez: autoridad competente, objeto o contenido legal, finalidad pública, motivación adecuada y procedimiento regular previsto por la ley<sup>6</sup>.
- 1.21. Que, “el recurrente” señala que la estimación del valor debe tener en cuenta el Listado de Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos emitido por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- 1.22. Que, el numeral 65.7 del artículo 67 de “el Reglamento” 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.* La estimación deberá ser efectuada a **valor comercial**, conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones; asimismo, puede ser efectuada por un profesional de la entidad propietaria o administradora del predio.
- 1.23. Que, por lo expuesto, mediante el Informe de Brigada N° 00594-2021/SBN-DGPE-SDAPE, se determinó el valor estimado para el periodo de tiempo considerado desde la fecha de suscripción del acta de entrega provisional, el 4 de febrero de 2016 hasta el 24 de agosto de 2021, que corresponde a cinco (05) años, seis (06) meses y veintiún (21) días respecto de “el predio”, en concordancia a lo señalado en el artículo 100 del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial 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 modificado por R.M. N°124-2020-VIVIENDA del 25 de junio de 2020, que establece el valor básico de terreno eriazado, aplicando la fórmula y metodología para la determinación del valor estimado del predio.
- 1.24. Que, por las consideraciones antes expuestas, no se ha vulnerado el principio de legalidad, debido procedimiento y motivación consagrados en el artículo IV del “TUO de la LPAG”, por lo

<sup>6</sup> Artículo 10.- Causales de nulidad

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

que corresponde ratificar los fundamentos de “la Resolución impugnada” y la Resolución N° 0836-2021/SBN-DGPE-SDAPE rectificadora mediante resolución N° 901-2021/SBN-DGPE-SDAPE, por cuanto los argumentos señalados por “el recurrente” no logran desvirtuar la resolución impugnada; y declararse infundado el recurso de apelación interpuesto y darse por agotada la vía administrativa.

## II. CONCLUSIONES:

Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la empresa **PIURAMAQ S.R.L.**, representada por JORGE ALFREDO VERA TUDELA LEMA, en contra de la Resolución N° 01052-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre de 2021, que desestima el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0836-2021/SBN-DGPE-SDAPE y rectificadora mediante resolución N° 901-2021/SBN-DGPE-SDAPE, emitidas por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, 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° 30327, respecto de un predio inicial de 665.8641 Has (6 658 641.12 m<sup>2</sup>), el cual fue luego materia de recorte siendo las áreas finales de 82 453.29 m<sup>2</sup> y 78 367.70 m<sup>2</sup> 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° I y con CUS N° 45908; dándose por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:  
DELGADO HEREDIA María Del Rosario  
Irene FAU 20131057823 hard  
Fecha: 18/01/2022 13:12:04-0500

María del Rosario Delgado Heredia  
DGPE