

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0120-2022/SBN-DGPE**

San Isidro, 03 de octubre de 2022

**VISTO:**

El expediente N° 1063-2014/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación interpuesto por la empresa **OMAY S.A.C.** debidamente representado por su Apoderado, Dr. Jorge Alejandro Martin Masson Pazos, contra la Resolución N° 0649-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2022, que declaro **INFUNDADO** el recurso de reconsideración, contra la Resolución 0398-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2022, que declaro el **ABANDONO** del procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** respecto del predio de 1 428 348,80 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Marmot, provincia de Gram Chimú y departamento de La Libertad, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.° 11401255 de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral n.° V – Sede Trujillo y registrado con Código CUS n.° 97425 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “el predio”); 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”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”) que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias; 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 (en adelante, la SDAPE) es el órgano competente para sustentar y aprobar los actos de incorporación y 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, “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, mediante el Memorándum N° 03632-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de agosto de 2022, la “SDAPE” remitió el recurso de apelación y sus anexos presentados por la empresa OMA S.A.C. debidamente representado por su Apoderado, Dr. Jorge Alejandro Martín Masson Pazos (en adelante, “la Administrada”), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de esta Dirección;

### **Del escrito y su calificación**

**5.** Que, mediante el escrito de apelación presentado el 18 de agosto de 2022 (S.I. Nro. 21790-2022) “el Administrado” presenta recurso de apelación contra la Resolución N° 0649-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2022 (en adelante, “Resolución Impugnada”), y solicita se declare nula, conforme a los fundamentos de hecho y de derecho que a manera de resumen se detallan a continuación:

- 5.1.** Que, la Tasación NO efectúa una valorización diferenciada respecto del uso restringido que habríamos tenido durante el período de la Entrega Provisional. Es decir, simplemente no valoriza el período de la Entrega Provisional entre el mes de julio del año 2016 y julio del 2022.
- 5.2.** Comete un gravísimo tercer despropósito que además resulta ILEGAL, al asumir indebidamente que corresponde asignarle el mismo valor a la contraprestación por una entrega provisional, limitada y restringida, que a un derecho real de servidumbre pleno y definitivo, desconociendo lo normado por el Reglamento de la Ley N° 30327 y por su propia y reciente Directiva N° DIR-0001-2022/SBN, cuya obligatoria aplicación está contenida en la Disposición Transitoria Única de la citada Directiva.
- 5.3.** El Oficio N° 00282-2022/SBN no se limita pues “a correr traslado” y a adjuntar la tasación elaborada por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS), que es lo que según la Ley debía hacer, SINO que mediante la incorporación del cuadro de su página 2 realiza una DESNATURALIZACION Y TERGIVERSACION DEL REFERIDO INFORME TECNICO DE TASACION, MODIFICANDO SU ALCANCE no solo ilegalmente sino además de manera técnicamente equivocada, con el deliberado propósito de cobrar al administrado sumas que no le corresponden pagar conforme a Ley y que devienen en un intento de confiscación que nuestra Constitución repudia.
- 5.4.** La SDAPE nunca le pidió al MVCS que valorizara el período de la Entrega provisional comprendido entre el 8 de julio del 2016 y el 8 de julio del 2022, SINO QUE LO QUE PIDIO FUE QUE VALORIZARA UN DERECHO REAL DE

SERVIDUMBRE DESDE LA FECHA DEL OFICIO - NOVIEMBRE DEL 2021 - a 15 AÑOS HACIA ADELANTE.

- 5.5.** La NO aplicación en el Informe Técnico de Tasación de la Directiva 001-2022/SBN, lo cual es evidente ya que la Tasación es de noviembre 2021 anterior a la vigencia de la citada norma y por lo tanto, la SBN debió y debe solicitar una nueva tasación que efectúe una tasación en el marco de dicha norma.

**6.** Que, estando al segundo aditamento del escrito de apelación presentado por “la Administrada”, se programó la audiencia a fin de que haga uso de la palabra ante esta dirección, la misma que fue señalada para el día 12 de setiembre del 2022 horas 10 de la mañana vía el aplicativo *google meet*, donde participaron por parte de la SBN el director, Héctor Manuel Chávez Arenas y por parte de “la Administrada” sus representantes, en dicha audiencia se ratificaron sobre los puntos planteadas en su recurso de apelación, así como señalaron:

- Que en el presente caso no se ha tenido en cuenta la Directiva N° 001-2022/SBN al momento de realizar la valorización de la contraprestación por la servidumbre.
- No se aplicó lo establecido en el numeral 6.1.6 al momento de elaborar la tasación sobre “el predio” ya que el valor expresado es menor al fijado por la SDAPE en su elaboración.
- También señalan que no se configura el abandono sobre el procedimiento ya que han venido solicitando se aclare y corrija los errores en las tasaciones efectuadas, con lo cual no hay manifestación expresa sobre la aprobación o rechazo de la tasación por lo que no puede hacerse efectivo el apercibimiento

**7.** Que, mediante escrito s/n de fecha 26 de setiembre del 2022 (S.I. N°25452-2022), “el Administrado” ha solicitado el uso de la palabra ante esta Dirección, el mismo que fue señalado para el día 28 de setiembre a horas 10.20 del día, mediante la plataforma de reúnete virtual, la cual no pudo llevarse a cabo por situaciones de fuerza mayor, el mismo que fue reprogramado para el día 30 de setiembre del 2022;

**8.** Que, mediante Memorándum N° 04318-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 27 de noviembre del 2022 la SDAPE remitió a esta dirección un escrito ampliatorio presentado por “la Administrada” en fecha 23 de setiembre del 2022 (S.I. N° 25250-2022) en la cual señala lo siguiente:

- En tiempo oportuno, antes de que la citada resolución quedase consentida, O MAY procedió a CONTESTAR el Oficio N° 00605-2022/SBN, cumpliéndose con ello la condición para que NO se configurase el Abandono. En dicho acto, la recurrente pidió las aclaraciones correspondientes respecto a la Tasación pero sobre todo solicitando a la SBN la necesaria aplicación de SU propia norma (Directiva N° 0001-2022/SBN), condiciones esenciales para que su decisión estuviese ajustada a derecho y no fuese una conducta arbitraria.
- En tal sentido, NO era procedente que la SDAPE haya declarado el Abandono de un procedimiento con cerca de 8 años de duración por el

solo hecho que previo a pronunciarnos sobre la tasación del MVCS, hayamos pedido a la SDAPE aclaraciones respecto al Oficio N° 0282-2022/SBN para definir los parámetros de la tasación y su aplicación al caso de OMay.

- Inexplicablemente, sin ninguna lógica ni menos sustento se persiste en el error de asignar a la contraprestación por dicha Etapa (“Entrega Provisional”) un valor que no le corresponde, al atribuirle exactamente el mismo valor que el de un derecho de servidumbre pleno y cabal, al recurrir al prorrateo para su cálculo.
- Realmente, no existe ninguna razón lógica, jurídica ni normativa para que la SBN nos niegue el derecho que nos corresponde a obtener la determinación de una contraprestación equitativa y del derecho que importa la “entrega provisional”, y fue por esa razón que insistimos en solicitar las aclaraciones acorde con el marco legal de la Directiva N° 00001-2022/SBN y con el uso limitado y restringido de la entrega provisional.

**9.** Que, con base a lo señalado, es menester verificar los requisitos de admisibilidad del escrito, previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG” que señala: *“El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley”*. El numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días;

**10.** Que, la “Resolución Impugnada” fue notificada a “la Administrada” en fecha 24 de agosto del 2022, e interpuso el recurso de apelación en fecha 18 de agosto del 2022, por lo tanto, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación;

### **Del procedimiento de servidumbre**

**11.** 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, modificado por los Decretos Supremos n.° 015-2019-VIVIENDA y n.° 031-2019-VIVIENDA (en adelante “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:

**12.** Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a esta Dirección pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen la resolución impugnada; conforme se detalla a continuación;

### **Respecto a la onerosidad de la servidumbre**

**13.** Que, el recurso de Apelación: *“(…) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se*

*trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho”<sup>1</sup>;*

14. Que, la servidumbre que otorga el Estado sobre sus áreas a particulares **es a título oneroso y no gratuito**, conforme a los artículos n° 20 y 21 de la “Ley de Servidumbre”; y el pago de la **contraprestación opera desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega – Recepción** que ocurre en la fase de entrega provisional, conforme a lo señalado el numeral 5 del artículo 15 del “Reglamento de la Ley de Servidumbre”; por lo tanto, la exigencia del pago por el uso del predio desde la fecha de entrega provisional tiene sustento en dichas normas legales, encontrándose por tanto la SBN habilitado para realizar el respectivo cobro;

15. Que, debe indicarse que en el numeral 10.3 del artículo 10 de el “Reglamento de la Ley de Servidumbre”, establece que, efectuada la entrega provisional del terreno al titular del proyecto de inversión, se le otorga el derecho de 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 estudios de suelo;

16. Que, en el “Reglamento de la Ley de Servidumbre”, en su numeral 65.7 del artículo 65 dispone 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;

17. 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”;**

#### **Respecto a la tasación diferenciada**

18. Que, estando a lo desarrollado se observa que el derecho de servidumbre es a título oneroso. Así pues, el artículo 20° de “la Ley” señala que 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

19. Que, en atención a ello, con Oficio n.° 1560-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC ingresado a esta Superintendencia el 29 de noviembre 2021, signado con (S.I n.° 30899-2021), la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, remitió un (01) informe técnico de tasación, correspondiente a “el predio”, por el plazo de quince (15) años, el cual tiene como fecha de tasación el 19 de noviembre del 2021 y señala que el costo del derecho de servidumbre es de S/ 1 154 548,26 (Un Millón Ciento Cincuenta y Cuatro Mil Quinientos Cuarenta y Ocho y 26/100 Soles), conforme se desprende del memorándum n.° 00864-2021/SBN-OAF del 30 de noviembre de 2021 remitido por la Oficina de Administración y finanzas; no obstante el mencionado Informe fue aclarado por dicha Dirección, respecto del cuadro de estudio de mercado el cual contiene errores materiales en torno a las muestras tomadas para la elaboración de la tasación del predio solicitado en servidumbre, información remitida con el Oficio n.° 1705-2021- VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC

<sup>1</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

ingresado a esta Superintendencia el 28 de diciembre 2021, signado con (S.I n.º 33024-2021); siendo esto así mediante Informe de Brigada n.º 01008-2021/SBNDGPE-SDAPE del 30 de diciembre del 2021, la SDAPE otorgó conformidad al indicado procedimiento de tasación

**20.** Que, estando al requerimiento descrito en el párrafo precedente, “la Administrada” dentro del plazo otorgado, mediante escrito s/n, presentado a esta Superintendencia con Solicitud de Ingreso n.º 02344-2022 el 27 de enero del 2022 (foja 821 y 822), solicitó aclaración al requerimiento de aceptación del valor de tasación, alegó “la Administrada” que se deber hacer una tasación diferenciada con respecto al periodo de la entrega provisional, ya que no se estaba aplicando la directiva N° 001-2022/DGPE vigente a la fecha de notificación de la tasación, por lo cual, ampara su pedido en la siguiente norma, y que es materia de la presente apelación:

### 5.3.2 Entrega provisional

Ante las características antes mencionadas, la SDAPE procede a la entrega provisional del terreno solicitado mediante la suscripción de una acta en la cual se establece los compromisos que asume el/la titular del proyecto, tales como: custodia, defensa, devolución en caso de conclusión del procedimiento, **compensación económica equitativa por el uso provisional del predio** en caso de concluir el procedimiento por causas imputables al/la titular del proyecto, entre otros aspectos que sean calificados como relevantes.

- Así como la necesidad de considerar en la Contraprestación las restricciones en el uso (como es el caso de la Entrega provisional)

6.1.1 Para la tasación de la contraprestación por el derecho servidumbre se tiene en cuenta el nivel de limitación o afectación que tendrá el propietario respecto del uso del bien, sea esta por la ocupación total del terreno o por **la restricción de ciertos usos.**

**21.** Que, debemos señalar que la tasación para la aprobación de la servidumbre se encuentra abordado en el artículo 11 de el “Reglamento de la Ley de Servidumbre” que data del año 2016, y no en la “Directiva”, puesto que **la indicada Directiva no regula las pautas para determinar la contraprestación de la servidumbre, pues la valuación comercial se realiza en función a lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones y conforme lo dispuesto en el artículo 11 de “el Reglamento”. La “Directiva” lo que aborda es como se va cobrar esa contraprestación previamente determinada por el organismo especializado, si en una cuota o en varias cuotas y los criterios que se deberían considerar para determinar el número de cuotas; en definitiva la “Directiva” a la que hace mención “la Administrada” no regula cómo se debe efectuar la tasación para determinar la contraprestación de un predio que se va otorgar en servidumbre, por ende no altera en nada la tasación realizada, pues la misma ha sido efectuada conforme lo regulado en el artículo 11 de “el Reglamento”**

**22.** Que, ahora bien, respecto a la normativa expuesta por “el Administrado” debemos señalar que, el grado y nivel de limitación sobre el bien se encuentra en las siguientes normas, primero en la “la Ley” en su artículo 11 que señala:

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

***11.1 Con la entrega provisional efectuada y comunicada dicha situación a la entidad titular o al Gobierno Regional con funciones transferidas, la SBN procede a gestionar la valuación comercial del terreno para fines de la servidumbre, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley y el artículo 36 del Reglamento de la Ley N° 29151. (...)***

***11.4 Para la tasación de la contraprestación por el derecho servidumbre se tiene en cuenta el nivel de limitación o afectación que tendrá el propietario respecto del uso del bien, sea esta por la ocupación total del terreno o por la restricción de ciertos usos". (Resaltado y negrita nuestro)***

Asimismo, dicha regulación se encuentra recogida en el numeral 6.1.1 de "la Directiva" la cual señala:

#### **"6. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS**

##### **6.1 Determinación de la contraprestación de la servidumbre**

***6.1.1 Para la tasación de la contraprestación por el derecho servidumbre se tiene en cuenta el nivel de limitación o afectación que tendrá el propietario respecto del uso del bien, sea esta por la ocupación total del terreno o por la restricción de ciertos usos. (...)" (Resaltado y negrita nuestro)***

**23.** Que, con base a lo expuesto, el procedimiento de servidumbre tiene **como propietario del bien a la SBN** y el beneficiario de la servidumbre a "la Administrada", por lo tanto, la norma se refiere a que la servidumbre otorgada puede coexistir con otros usos **del propietario, con lo cual únicamente hay una limitación o restricción al propietario**, por ejemplo, existen servidumbres aéreas o subterráneas que permiten al propietario (Estado) seguir utilizando todo el predio sin ninguna limitación, también existen servidumbres de paso que si bien permiten al beneficiario de la servidumbre utilizar el predio, no necesariamente impiden al propietario - que otorga la servidumbre- seguir utilizando el predio para pasar por dicha área (de paso). En el caso de servidumbres para proyectos mineros que viene otorgando el Estado, es evidente que el beneficiario ocupa o ocupara todo el predio, por lo cual, la servidumbre se debe tasar con **afectación o limitación total al propietario Estado**

**24.** Que, en ese sentido, debemos estar a lo regulado en el numeral 15.5 del artículo 15 del "Reglamento de la Ley de Servidumbre", que dispone:

*"15.5 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"*

En ese sentido, no hay tasaciones diferenciadas, es una sola tasación por todo el período contado desde la entrega provisional, en ese sentido, la norma no ampara o regula una tasación diferenciada, asimismo, tampoco es relevante al caso **la aplicación de la "Directiva" ya que las normas aplicadas por la SDPAE al caso, regulan el mismo supuesto de hecho del numeral 6.1.1.**, por lo tanto queda desvirtuado el primer fundamento de la apelación, resultando inoficioso manifestarse sobre los demás argumentos respecto a la tasación diferenciada.

#### **Respecto al abandono del procedimiento**

**25.** Que, conforme se advierte tanto de los escritos de reconsideración como de apelación "la Administrada" ampara su pedido en los fundamentos legales antes ya desarrollados, motivo por el cual ha solicitado a SDAPE la corrección de las tasaciones de una manera diferenciada, según señala no ha emitido manifestación a los requerimientos efectuados por la SDAPE;

**26.** Que, bajo el actuar de “la Administrada” esta esperaba una aclaración a las tasaciones con base a la interpretación normativa expuesta en sus recursos, y dado que no tiene asidero legal dicha interpretación, existió un error en el aspecto volitivo de la recurrente, el cual no le permitió manifestar su voluntad respecto a los requerimientos efectuados por la SDAPE con respecto a la tasación, por ese motivo y a fin de evitar un actuar arbitrario de la administración estatal, y en observancia a las normas que inspiran el procedimiento administrativo, en especial de los Principios de Informalismo<sup>2</sup> y Eficacia<sup>3</sup> que deben guiar en todo momento los procedimientos administrativos, debe notificársele nuevamente la tasación

**27.** Que, estando a la fecha de tasación efectuada por la SDAPE (superior a los 8 meses de vigencia), esa subdirección debe solicitar una nueva tasación al órgano competente, la misma que deberá ser notificada con todas las formalidades a “la Administrada” a fin de que esta manifieste o no su aceptación, en ese sentido, se debe declarar fundada en parte en este extremo, debiendo retrotraerse el procedimiento hasta dicha etapa;

**28.** Que, deberá tener en cuenta “la Administrada”, ante la eventual notificación lo desarrollado en la presente, así como, los valores utilizados para el cálculo son efectuados por el organismo especializado en materia de tasación, de conformidad con lo señalado en el artículo 11 de la “Ley” los cuales tiene conformidad por parte de esta Superintendencia; Asimismo, en el ordenamiento jurídico vigente no se encuentra estipulado la realización de tasaciones retrospectivas ni tasaciones diferenciadas de conformidad con lo estipulado en el artículo 20° de “la Ley”, por lo cual, se realiza la estimación del cálculo del valor de contraprestación desde la entrega provisional;

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 con Decreto Supremo N° 016-2010/SBN;

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la empresa **OMAY S.A.C.** contra la Resolución N° 0649-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2022, emitido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal; por los fundamentos expuestos en la presente resolución, en el extremo de la tasación diferenciada alegada.

**ARTÍCULO 2°.-** Declarar **FUNDADO** en parte el recurso de apelación presentado por la empresa **OMAY S.A.C.** contra la Resolución N° 0649-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2022, emitido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal; por los fundamentos expuestos en la presente resolución, en el extremo de la declaración de abandono del procedimiento

<sup>2</sup> **1.6. Principio de informalismo.-** Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público

<sup>3</sup> **1.10. Principio de eficacia.-** Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados. En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio



**ARTÍCULO 3°.- ORDENESE** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, una nueva tasación respecto al predio, la cual deberá ser notificada a la empresa **OMAY S.A.C.** con todas las formalidades de la ley a fin de manifestar o no su aceptación, con los apercibimientos de ley.

**ARTÍCULO 4°.-NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.

**ARTÍCULO 5°.- DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**HECTOR MANUEL CHAVEZ ARENAS**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

## **INFORME N° 00429-2022/SBN-DGPE**

PARA : **HECTOR MANUEL CHÁVEZ ARENAS**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista Legal

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por Omay S.A.C., contra la Resolución N° 0649-2022/SBN-DGPE-SDAPE

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 21790-2022  
b) Solicitud de Ingreso N° 25250-2022  
c) Expediente N° 1063-2014/SBNSDAPE

FECHA : 03 de octubre de 2022

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual, la empresa **OMAY S.A.C.** debidamente representado por su Apoderado, Dr. Jorge Alejandro Martin Masson Pazos, interpone recurso de apelación, contra la Resolución N° 0649-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2022, que declaro **INFUNDADO** el recurso de reconsideración, contra la Resolución 0398-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2022, que declaro el **ABANDONO** del procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** respecto del predio de 1 428 348,80 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Marmot, provincia de Gram Chimú y departamento de La Libertad, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.° 11401255 de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral n.° V – Sede Trujillo y registrado con Código CUS n.° 97425 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (en adelante "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

### **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 Reglamento") que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias; 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante "SDAPE") es el órgano competente para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión y racionalizando su uso y valor.

- 1.3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "DGPE"), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".
- 1.4. Que, mediante el Memorándum N° 03632-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de agosto de 2022, la "SDAPE" remitió el recurso de apelación y sus anexos presentados por la empresa OMA Y S.A.C. debidamente representado por su Apoderado, Dr. Jorge Alejandro Martin Masson Pazos (en adelante, "la Administrada"), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de esta Dirección.

## II. ANÁLISIS

### Del escrito y su calificación

- 2.1. Que, mediante el escrito de apelación presentado el 18 de agosto de 2022 (S.I. Nro. 21790-2022) "el Administrado" presenta recurso de apelación contra la Resolución N° 0649-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2022 (en adelante, "Resolución Impugnada"), y solicita se declare nula, conforme a los fundamentos de hecho y de derecho que a manera de resumen se detallan a continuación:
- La Tasación NO efectúa una valorización diferenciada respecto del uso restringido que habríamos tenido durante el período de la Entrega Provisional. Es decir, simplemente no valoriza el período de la Entrega Provisional entre el mes de julio del año 2016 y julio del 2022.
  - Comete un gravísimo tercer despropósito que además resulta ILEGAL, al asumir indebidamente que corresponde asignarle el mismo valor a la contraprestación por una entrega provisional, limitada y restringida, que a un derecho real de servidumbre pleno y definitivo, desconociendo lo normado por el Reglamento de la Ley N° 30327 y por su propia y reciente Directiva N° DIR-0001-2022/SBN, cuya obligatoria aplicación está contenida en la Disposición Transitoria Única de la citada Directiva.
  - El Oficio N° 00282-2022/SBN no se limita pues "a correr traslado" y a adjuntar la tasación elaborada por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS), que es lo que según la Ley debía hacer, SINO que mediante la incorporación del cuadro de su página 2 realiza una DESNATURALIZACION Y TERGIVERSACION DEL REFERIDO INFORME TECNICO DE TASACION, MODIFICANDO SU ALCANCE no solo ilegalmente sino además de manera técnicamente equivocada, con el deliberado propósito de cobrar al administrado sumas que no le corresponden pagar conforme a Ley y que devienen en un intento de confiscación que nuestra Constitución repudia.
  - La SDAPE nunca le pidió al MVCS que valorizara el período de la Entrega provisional comprendido entre el 8 de julio del 2016 y el 8 de julio del 2022, SINO QUE LO QUE PIDIO FUE QUE VALORIZARA UN DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE DESDE LA FECHA DEL OFICIO - NOVIEMBRE DEL 2021 - a 15 AÑOS HACIA ADELANTE.
  - La NO aplicación en el Informe Técnico de Tasación de la Directiva 001-2022/SBN, lo cual es evidente ya que la Tasación es de noviembre 2021 anterior a la vigencia de la citada norma y por lo tanto, la SBN debió y debe solicitar una nueva tasación que efectúe una tasación en el marco de dicha norma.

2.2. Que, estando al segundo aditamento del escrito de apelación presentado por "la Administrada", se programó la audiencia a fin de que haga uso de la palabra ante esta dirección, la misma que fue señalada para el día 12 de setiembre del 2022 horas 10 de la mañana vía el aplicativo *google meet*, donde participaron por parte de la SBN el director, Héctor Manuel Chávez Arenas y por parte de "la Administrada" sus representantes, en dicha audiencia se ratificaron sobre los puntos planteadas en su recurso de apelación, así como señalaron:

- Que en el presente caso no se ha tenido en cuenta la Directiva N° 001-2022/SBN al momento de realizar la valorización de la contraprestación por la servidumbre.
- No se aplicó lo establecido en el numeral 6.1.6 al momento de elaborar la tasación sobre "el predio" ya que el valor expresado es menor al fijado por la SDAPE en su elaboración.
- También señalan que no se configura el abandono sobre el procedimiento ya que han venido solicitando se aclare y corrija los errores en las tasaciones efectuadas, con lo cual no hay manifestación expresa sobre la aprobación o rechazo de la tasación por lo que no puede hacerse efectivo el apercibimiento.

2.3. Mediante escrito s/n de fecha 26 de setiembre del 2022 (S.I. N°25452-2022), "el Administrado" ha solicitado el uso de la palabra ante esta Dirección, el mismo que fue señalado para el día 28 de setiembre a horas 10.20 del día, mediante la plataforma de reunión virtual, la cual no pudo llevarse a cabo por situaciones de fuerza mayor, el mismo que fue reprogramado para el día 30 de setiembre del 2022.

2.4. Mediante Memorandum N° 04318-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 27 de noviembre del 2022 la SDAPE remitió a esta dirección un escrito ampliatorio presentado por "la Administrada" en fecha 23 de setiembre del 2022 (S.I. N° 25250-2022) en la cual señala lo siguiente:

- En tiempo oportuno, antes de que la citada resolución quedase consentida, OMA Y procedió a CONTESTAR el Oficio N° 00605-2022/SBN, cumpliéndose con ello la condición para que NO se configurase el Abandono. En dicho acto, la recurrente pidió las aclaraciones correspondientes respecto a la Tasación pero sobre todo solicitando a la SBN la necesaria aplicación de SU propia norma (Directiva N° 0001-2022/SBN), condiciones esenciales para que su decisión estuviese ajustada a derecho y no fuese una conducta arbitraria.
- En tal sentido, NO era procedente que la SDAPE haya declarado el Abandono de un procedimiento con cerca de 8 años de duración por el solo hecho que previo a pronunciarnos sobre la tasación del MVCS, hayamos pedido a la SDAPE aclaraciones respecto al Oficio N° 0282-2022/SBN para definir los parámetros de la tasación y su aplicación al caso de OMA Y.
- Inexplicablemente, sin ninguna lógica ni menos sustento se persiste en el error de asignar a la contraprestación por dicha Etapa ("Entrega Provisional") un valor que no le corresponde, al atribuirle exactamente el mismo valor que el de un derecho de servidumbre pleno y cabal, al recurrir al prorrateo para su cálculo.
- Realmente, no existe ninguna razón lógica, jurídica ni normativa para que la SBN nos niegue el derecho que nos corresponde a obtener la determinación de una contraprestación equitativa y del derecho que importa la "entrega provisional", y fue por esa razón que insistimos en solicitar las aclaraciones acorde con el marco legal de la Directiva N° 00001-2022/SBN y con el uso limitado y restringido de la entrega provisional.

- 2.5. Que, en fecha 30 de setiembre a horas 10.00 am se llevó a cabo el uso de la palabra solicitado por "la Administrada", mediante el aplicativo *google meet*, audiencia donde expuso dos principales ideas que sustenta su recurso de apelación, las cuales son:
- El abandono emitido por la SDAPE es arbitrario por las razones expuestas en los escritos de apelación presentados.
  - Señalan que con base a lo establecido en la directiva de contraprestación de la servidumbre otorga el cobro diferenciado en virtud de las restricciones y limitaciones que se tendrá sobre el uso del predio.
  - No es posible homologar el cobro por el derecho de servidumbre al cobro por el uso provisional del predio ya que no otorgan los mismos beneficios.

### Del procedimiento de servidumbre

- 2.6. Que, en el Capítulo I del Título IV de la Ley n.º 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.º 002-2016-VIVIENDA, modificado por los Decretos Supremos n.º 015-2019-VIVIENDA y n.º 031-2019-VIVIENDA (en adelante "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.
- 2.7. Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del "TUO de la LPAG". En ese sentido, corresponde a esta Dirección pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen la resolución impugnada; conforme se detalla a continuación.

### Objeto del informe

¿La norma contemplada un valor diferenciado en la entrega provisional del predio y el derecho de servidumbre definitivo?

¿En el presente caso es procedente la declaración de abandono?

### Respecto a la onerosidad de la servidumbre

- 2.8. Que, el recurso de Apelación: "(...) *Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho*"<sup>1</sup>.
- 2.9. Que, la servidumbre que otorga el Estado sobre sus áreas a particulares **es a título oneroso y no gratuito**, conforme a los artículos n.º 20 y 21 de la "Ley de Servidumbre"; y el pago de **la contraprestación opera desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega – Recepción** que ocurre en la fase de entrega provisional, conforme a lo señalado el numeral 5 del artículo 15 del "Reglamento de la Ley de Servidumbre"; por lo tanto, la exigencia del pago por el uso del predio desde la fecha de entrega provisional tiene sustento en dichas normas legales, encontrándose por tanto la SBN habilitado para realizar el respectivo cobro.
- 2.10. Que, debe indicarse que en el numeral 10.3 del artículo 10 de el "Reglamento de la Ley de Servidumbre", establece que, efectuada la entrega provisional del terreno al titular del proyecto de inversión, se le otorga el derecho de iniciar acciones previas sobre el terreno que permitirá

<sup>1</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

ejecutar su derecho, esto es, la implementación de vigilancia y custodia, delimitación de linderos, realizar actos de mantenimiento o realizar estudios de suelo.

- 2.11. Que, en el "Reglamento de la Ley de Servidumbre", en su numeral 65.7 del artículo 65 dispone 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.
- 2.12. 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"**.

### Respecto a la tasación diferenciada

- 2.13. Que, estando a lo desarrollado se observa que el derecho de servidumbre es a título oneroso. Así pues, el artículo 20° de "la Ley" señala que 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.
- 2.14. Que, en atención a ello, con Oficio n.° 1560-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC ingresado a esta Superintendencia el 29 de noviembre 2021, signado con (S.I n.° 30899-2021), la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, remitió un (01) informe técnico de tasación, correspondiente a "el predio", por el plazo de quince (15) años, el cual tiene como fecha de tasación el 19 de noviembre del 2021 y señala que el costo del derecho de servidumbre es de S/ 1 154 548,26 (Un Millón Ciento Cincuenta y Cuatro Mil Quinientos Cuarenta y Ocho y 26/100 Soles), conforme se desprende del memorándum n.° 00864-2021/SBN-OAF del 30 de noviembre de 2021 remitido por la Oficina de Administración y finanzas; no obstante el mencionado Informe fue aclarado por dicha Dirección, respecto del cuadro de estudio de mercado el cual contiene errores materiales en torno a las muestras tomadas para la elaboración de la tasación del predio solicitado en servidumbre, información remitida con el Oficio n.° 1705-2021- VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC ingresado a esta Superintendencia el 28 de diciembre 2021, signado con (S.I n.° 33024-2021); siendo esto así mediante Informe de Brigada n.° 01008-2021/SBNDGPE-SDAPE del 30 de diciembre del 2021, la SDAPE otorgó conformidad al indicado procedimiento de tasación.
- 2.15. Que, estando al requerimiento descrito en el párrafo precedente, "la Administrada" dentro del plazo otorgado, mediante escrito s/n, presentado a esta Superintendencia con Solicitud de Ingreso n.° 02344-2022 el 27 de enero del 2022 (foja 821 y 822), solicitó aclaración al requerimiento de aceptación del valor de tasación, alegó "la Administrada" que se deber hacer una tasación diferenciada con respecto al periodo de la entrega provisional, ya que no se estaba aplicando la directiva N° 001-2022/DGPE vigente a la fecha de notificación de la tasación, por lo cual, ampara su pedido en la siguiente norma, y que es materia de la presente apelación:

### 5.3.2 Entrega provisional

Ante las características antes mencionadas, la SDAPE procede a la entrega provisional del terreno solicitado mediante la suscripción de una acta en la cual se establece los compromisos que asume el/la titular del proyecto, tales como: custodia, defensa, devolución en caso de conclusión del procedimiento, **compensación económica equitativa por el uso provisional del predio** en caso de concluir el procedimiento por causas imputables al/la titular del proyecto, entre otros aspectos que sean calificados como relevantes.

- Así como la necesidad de considerar en la Contraprestación las restricciones en el uso (como es el caso de la Entrega provisional)

6.1.1 Para la tasación de la contraprestación por el derecho servidumbre se tiene en cuenta el nivel de limitación o afectación que tendrá el propietario respecto del uso del bien, sea esta por la ocupación total del terreno o por **la restricción de ciertos usos.**

2.16. Que, debemos señalar que la tasación para la aprobación de la servidumbre se encuentra abordado en el artículo 11 de el "Reglamento de la Ley de Servidumbre" que data del año 2016, y no en la "Directiva", puesto que **la indicada Directiva no regula las pautas para determinar la contraprestación de la servidumbre, pues la valuación comercial se realiza en función a lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones y conforme lo dispuesto en el artículo 11 de "el Reglamento". La "Directiva" lo que aborda es como se va cobrar esa contraprestación previamente determinada por el organismo especializado, si en una cuota o en varias cuotas y los criterios que se deberían considerar para determinar el número de cuotas; en definitiva la "Directiva" a la que hace mención "la Administrada" no regula cómo se debe efectuar la tasación para determinar la contraprestación de un predio que se va otorgar en servidumbre, por ende no altera en nada la tasación realizada, pues la misma ha sido efectuada conforme lo regulado en el artículo 11 de "el Reglamento".**

2.17. Que, ahora bien, respecto a la normativa expuesta por "el Administrado" debemos señalar que, el grado y nivel de limitación sobre el bien se encuentra en las siguientes normas, primero en la "la Ley" en su artículo 11 que señala:

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

**11.1 Con la entrega provisional efectuada y comunicada dicha situación a la entidad titular o al Gobierno Regional con funciones transferidas, la SBN procede a gestionar la valuación comercial del terreno para fines de la servidumbre, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley y el artículo 36 del Reglamento de la Ley N° 29151. (...)**

**11.4 Para la tasación de la contraprestación por el derecho servidumbre se tiene en cuenta el nivel de limitación o afectación que tendrá el propietario respecto del uso del bien, sea esta por la ocupación total del terreno o por la restricción de ciertos usos". (Resaltado y negrita nuestro)**

Asimismo, dicha regulación se encuentra recogida en el numeral 6.1.1 de "la Directiva" la cual señala:

#### **"6. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS**

##### **6.1 Determinación de la contraprestación de la servidumbre**

**6.1.1 Para la tasación de la contraprestación por el derecho servidumbre se tiene en cuenta el nivel de limitación o afectación que tendrá el propietario respecto del uso del bien, sea esta por la ocupación total del terreno o por la restricción de ciertos usos. (...)"**  
**(Resaltado y negrita nuestro)**

2.18. Que, con base a lo expuesto, el procedimiento de servidumbre tiene **como propietario del bien a la SBN** y el beneficiario de la servidumbre a "la Administrada", por lo tanto, la norma se refiere a que la servidumbre otorgada puede coexistir con otros usos **del propietario, con lo cual**

**únicamente hay una limitación o restricción al propietario**, por ejemplo, existen servidumbres aéreas o subterráneas que permiten al propietario (Estado) seguir utilizando todo el predio sin ninguna limitación, también existen servidumbres de paso que si bien permiten al beneficiario de la servidumbre utilizar el predio, no necesariamente impiden al propietario - que otorga la servidumbre- seguir utilizando el predio para pasar por dicha área (de paso). En el caso de servidumbres para proyectos mineros que viene otorgando el Estado, es evidente que el beneficiario ocupa o ocupara todo el predio, por lo cual, la servidumbre se debe tasar con **afectación o limitación total al propietario Estado**.

- 2.19. Que, en ese sentido, debemos estar a lo regulado en el numeral 15.5 del artículo 15 del "Reglamento de la Ley de Servidumbre", que dispone:

*"15.5 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".*

En ese sentido, no hay tasaciones diferenciadas, es una sola tasación por todo el período contado desde la entrega provisional, en ese sentido, la norma no ampara o regula una tasación diferenciada, asimismo, tampoco es relevante al caso **la aplicación de la "Directiva" ya que las normas aplicadas por la SDAPE al caso, regulan el mismo supuesto de hecho del numeral 6.1.1.**, por lo tanto queda desvirtuado el primer fundamento de la apelación, resultando inoficioso manifestarse sobre los demás argumentos respecto a la tasación diferenciada.

### Respecto al abandono del procedimiento

- 2.20. Que, conforme se advierte tanto de los escritos de reconsideración como de apelación "la Administrada" ampara su pedido en los fundamentos legales antes ya desarrollados, motivo por el cual ha solicitado a SDAPE la corrección de las tasaciones de una manera diferenciada, según señala no ha emitido manifestación a los requerimientos efectuados por la SDAPE.
- 2.21. Que, bajo el actuar de "la Administrada" esta esperaba una aclaración a las tasaciones con base a la interpretación normativa expuesta en sus recursos, y dado que no tiene asidero legal dicha interpretación, existió un error en el aspecto volitivo de la recurrente, el cual no le permitió manifestar su voluntad respecto a los requerimientos efectuados por la SDAPE con respecto a la tasación, por ese motivo y a fin de evitar un actuar arbitrario de la administración estatal, y en observancia a las normas que inspiran el procedimiento administrativo, en especial de los Principios de Informalismo<sup>2</sup> y Eficacia<sup>3</sup> que deben guiar en todo momento los procedimientos administrativos, debe notificársele nuevamente la tasación.
- 2.22. Que, estando a la fecha de tasación efectuada por la SDAPE (superior a los 8 meses de vigencia), esa subdirección debe solicitar una nueva tasación al órgano competente, la misma que deberá ser notificada con todas las formalidades a "la Administrada" a fin de que esta manifieste o no su aceptación, en ese sentido, se debe declarar fundada en parte en este extremo, debiendo retrotraerse el procedimiento hasta dicha etapa.
- 2.23. Que, deberá tener en cuenta "la Administrada", ante la eventual notificación lo desarrollado en la presente, así como, los valores utilizados para el cálculo son efectuados por el organismo especializado en materia de tasación, de conformidad con lo señalado en el artículo 11 de la "Ley" los cuales tiene conformidad por parte de esta Superintendencia; Asimismo, en el ordenamiento jurídico vigente no se encuentra estipulado la realización de tasaciones

<sup>2</sup> **1.6. Principio de informalismo.**- Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público

<sup>3</sup> **1.10. Principio de eficacia.**- Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados. En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegia sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio



retrospectivas ni tasaciones diferenciadas de conformidad con lo estipulado en el artículo 20° de "la Ley", por lo cual, se realiza la estimación del cálculo del valor de contraprestación desde la entrega provisional.

### **III. CONCLUSIÓN:**

- 3.1 Por las razones antes expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la empresa **OMAY S.A.C.** debidamente representado por su Apoderado, Dr. Jorge Alejandro Martin Masson Pazos, contra la Resolución N° 0649-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2022, que declaro **INFUNDADO** el recurso de reconsideración, contra la Resolución 0398-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2022, en el extremo de la tasación diferenciada alegada.
- 3.2 Se recomienda declarar **FUNDADO en parte** el recurso de apelación presentado por la empresa **OMAY S.A.C.** debidamente representado por su Apoderado, Dr. Jorge Alejandro Martin Masson Pazos, contra la Resolución N° 0649-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2022, que declaro **INFUNDADO** el recurso de reconsideración, contra la Resolución 0398-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2022, en el extremo de la declaración de abandono del procedimiento, debiendo, ordenarse una nueva tasación, la misma que deberá ser notificada a fin de que la administrada manifieste o no su aceptación.

Atentamente,

### **Especialista Legal**

Visto el presente informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

### **Director de Gestión del Patrimonio Estatal**