

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0649-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 1063-2014/SBNSDAPE, que contiene el recurso de reconsideración presentado por la empresa **OMAY S.A.C.**, contra la Resolución 0398-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2022, mediante la cual se declaró el **ABANDONO** del procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, en el marco de la Ley n.° 30327, respecto del predio de **1 428 348,80 m²**, 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 SINABIP, (en adelante “el predio”), y;

CONSIDERANDO:

1. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia;

2. Que, según lo dispuesto 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, 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 “el Reglamento”), se regula el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

4. Que, conforme obra en el expediente, la empresa **OMAY S.A.C.**, (en adelante, “la administrada”), mediante el escrito s/n presentado a esta Superintendencia el 26 de enero del 2016, (S.I. n° 01911-2016) (fojas 170 al 174), remitió el Informe n.° 052-2015-GRLL-GGR/GREMH-JLRL del 13 de

noviembre de 2015; asimismo, con el escrito s/n del 17 de febrero del 2016 (S.I. n° 03617-2016) (fojas 176 al 187) y el escrito s/n presentado a esta Superintendencia el 23 de marzo del 2016, (S.I. n° 06792-2016) (fojas 190 al 202), donde adjuntó documentación técnica tales como planos y memorias descriptiva, precisando que el área materia de servidumbre es de **686.4087 hectáreas** y el plazo requerido para la ejecución del proyecto y la constitución del derecho de servidumbre es de **diez (10) años**, dicha información fue ratificada por la Gerencia Regional de Energía y Minas e Hidrocarburos del Gobierno Regional de La Libertad (en adelante “el Sector”) mediante el Oficio n.° 1172-2016-GRLL-GGR/GREMH ingresado a esta Superintendencia el 09 de junio del 2016 (S.I. n.° 15245-2016), (fojas 206 al 208), donde adjuntó el Informe Técnico n.° 0105-2016-GRLL-GGR/GREMH-RECHQ del 03 de junio de 2016;

5. Que, en mérito al diagnóstico realizado a través del **Informe de Brigada n.° 00293-2016/SBN-DGPE-SDAPE** del 08 de julio de 2016 (fojas 220 al 227), se procedió con la suscripción del acta de entrega provisional mediante **Acta de Entrega Recepción n.° 00069-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de julio de 2016** (fojas 229 al 235), respecto del predio de **6 864 087,46 m²** dentro del cual se encuentra inmerso el área materia de abandono que corresponde al predio de **1 428 348,80 m²** a favor de la empresa **OMAY S.A.C.**;

Hechos que motivaron la emisión de la decisión impugnada

6. Que, mediante la Resolución n.° 0398-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2022 (fojas 892 al 900), (en adelante “la Resolución”), esta Subdirección resolvió en su **artículo 1** declarar el **abandono** del procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión regulado por la Ley n.° 30327, seguido por la empresa Omay S.A.C., respecto del área de **1 428 348,80 m²**; **artículo 2** dejar sin efecto el Acta de Entrega Recepción n.° 00069-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de julio de 2016, modificada con Acta Modificatoria de Entrega Recepción n.° 00084-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de mayo de 2021; **artículo 3** la empresa **OMAY S.A.C.** deberá pagar dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haber quedado firme “la Resolución” el monto de **S/ 471 456,62 (Cuatrocientos Setenta y Un Mil Cuatrocientos Cincuenta y Seis y 62/100 Soles)**, por el uso del predio señalado en el artículo 1; **artículo 4**; La empresa **OMAY S.A.C.**, deberá devolver el predio entregado provisionalmente, señalado en el artículo 1 de “la Resolución”, mediante la suscripción de un Acta de Entrega – Recepción, dentro de un plazo no mayor de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente “la Resolución”; **artículo 5**; hacer de conocimiento “la Resolución” al **Sistema Administrativo de Tesorería** a fin de que gestione el cobro de la suma señalada en el artículo 3 de la indicada Resolución, por el uso del predio, y ante el incumplimiento del pago se deberá comunicar a la Procuraduría Pública de la SBN para que inicie las acciones correspondientes; **artículo 6** disponer el **archivo definitivo** del procedimiento administrativo, una vez que quede firme “la Resolución”;

Respecto del Recurso de Reconsideración

7. Que, mediante escrito s/n presentado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia e ingresada con Solicitud de Ingreso n°. 14178-2022 el 30 de mayo de 2022 (fojas 913 al 952), “la administrada”, señala no estar de acuerdo con “la Resolución”, por lo que plantea un recurso de reconsideración, donde solicita se evalúe la nueva prueba instrumental que adjunta con el recurso de reconsideración que corresponde a un informe técnico de parte, asimismo se revise sus pedidos de aclaración modificando la decisión de esta Subdirección y que se disponga la aclaración del informe tasación de tasación, debiendo remitir a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento para que dicha entidad adecue la tasación a la normativa vigente y permita a “la administrada” dar su aceptación o no a la contraprestación que se determine, para tal efecto señala como argumentos legales lo siguiente:

- i) *Con fecha 20 de enero del 2022 recibieron el Oficio n.° 00282-2022/SBN-DGPE-SDAPE, que adjuntaba el Informe Técnico de Tasación n.° 5525-2021-VIVIENDA/VMCSDGPRCS-DC de fecha 19 de noviembre 2021 elaborado por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, otorgándole para tal efecto un plazo de 5 días para manifestar su aceptación a la valuación comercial del derecho de servidumbre, sin embargo advirtieron que el mencionado Oficio incorpora elementos que difieren del Informe Técnico de Tasación n.° 5525-2021-VIVIENDA/VMCSDGPRCS-DC, y además no*

cumple con las disposiciones contenidas en la Directiva n.º DIR-00001-2022/SBN, denominada "Disposiciones para la determinación de la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión", aprobada mediante Resolución n.º 0001-2022/SBN del 05 de enero del 2022, (en adelante "la Directiva"), lo cual debe ser aclarado, pues, su no aplicación lesiona el Principio de Legalidad.

- ii) Las consideraciones que solicitan ser aclaradas versa sobre el Oficio n.º 00282-2022/SBN-DGPE-SDAPE, donde la tasación de la servidumbre es proyectada para 15 años en adelante, lo cual infiere con los cálculos que se utilizan en su elaboración, toda vez que los mismo no incluyen aspectos que permitan retrotraer su aplicación al 2016, año de la entrega provisional, por otro lado menciona que el objeto de la tasación es determinar el valor de un derecho real de servidumbre pleno y definitivo y así es calculado por aplicación de las fórmulas del Reglamento Nacional de Tasaciones, sin embargo la cuestionada tasación no efectúa una valorización diferenciada respecto del uso restringido que habrían tenido como empresa durante el período de la entrega provisional entre julio del año 2016 y noviembre del 2021.
- iii) El Oficio n.º 00282-2022/SBN-DGPE-SDAPE, apartándose radicalmente del contenido de la referida tasación, procede a incluir el período de la entrega provisional para lo cual prorroga irregularmente el importe de la tasación de servidumbre por 15 años y se retrotrae al 08 del 2016 fecha del acta de entrega provisional, asignándole el mismo valor que los 9 años siguientes que corresponderían al derecho real de servidumbre, definitivo y pleno, desconociendo la obligatoriedad y aplicación de la "Directiva", en consecuencia el mencionado Oficio realiza una indebida aplicación de la tasación, a partir de una interpretación técnicamente equivocada ya que no se asigna valores o periodos en el tiempo de uso diferentes y con valores disímiles que no es el valor a una servidumbre definitiva plena con todas las atribuciones legales, el cual correspondería a un uso provisional.
- iv) Se transgrede el artículo 11.6 del "Reglamento", según el cual el administrado debe pronunciarse sobre la tasación no sobre la interpretación o adecuación que haga la Superintendencia de dicha tasación, con lo cual imposibilita pronunciarse sobre el informe técnico de tasación, ya que le mismo es distinto, más aún cuando se da una indebida aplicación que hace la Superintendencia sobre la tasación de la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, en cuanto a la primera cuota que esta referida al periodo de entrega provisional y al cual se le aplica el valor de una servidumbre con derechos plenos productos de un prorrateo del valor total de la tasación del derecho de servidumbre a 15 años;
- v) En atención a las observaciones advertidas descritas en los párrafos precedentes, mediante escrito con fecha 26 de enero del 2022, solicitó aclaración del Oficio n.º 00282-2022/SBN-DGPE-SDAPE, antes de poder pronunciarse sobre su eventual aceptación a la valuación comercial contenida en el mencionado informe técnico de tasación, siendo atendido con el oficio n.º 00605-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 04 de febrero de 2022, el cual contiene respuestas insatisfactorias concernientes a los derechos como administrados y de los deberes de la administración en los procedimientos conforme a la Ley n.º 27444, aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, por lo que mediante escrito presentado el 11 de febrero del 2022 complementado con el escrito presentado el 16 de febrero del 2022, solicito a través del referido recurso de reconsideración, se cumpla con aclarar el Oficio n.º 00605-2022/SBN-DGPE-SDAPE y por sus efectos el Oficio n.º 00282-2022/SBN-DGPE-SDAPE, pidiendo para tal efecto correr traslado al Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción en Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Informe Técnico de Tasación n.º 5525-2021-VIVIENDA/VMCSDGPRCS-DC a efectos de implementar las correcciones y emitir un Nuevo Informe Técnico de Tasación.
- vi) La falta de aclaración subsiste en el Oficio n.º 00605-2022/SBN-DGPE-SDAPE, en el extremo de la aplicación directa de la contraprestación sin considerar lo descrito en el numeral 6.1.1 de la "Directiva", por lo que este hecho desnaturaliza la estimación económica efectuada por el perito tasador de la, Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción en Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- vii) Del mismo modo, se evidencia que la SDAPE no ha cumplido con el artículo 6.1.3. de la "Directiva" que la obliga a evaluar la tasación, solicitar aclaración o rectificación al organismo que efectuó la tasación y luego dar la respectiva conformidad antes de notificar al administrado, asimismo no ha

cumplido con lo señalado en el numeral 6.1.1 de la “Directiva”, por lo que no ha hecho una valorización diferenciada como establece la “Directiva”, entre los años de la entrega provisional y los años del derecho de servidumbre, en consecuencia, la Superintendencia procedió a su aplicación sin dicha discriminación desde el acta de recepción del predio desde el año 2016 sin tener en cuenta el nivel de limitación del uso del bien.

- viii) Por otro lado, señalo la advertencia de errores materiales en la aplicación de los factores de homologación en el Informe Técnico de Tasación n.° 5525-2021-VIVIENDA/VMCSDGPRCS-DC del 19 de noviembre del 2021, tal como se advierte en el informe técnico preparado por el Ingeniero Jacques Emilio Barrón Mifflin, y perito adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, donde se observó errores objetivos y técnicamente comprobables a la luz de la norma sobre tasación.*
- ix) Asimismo, precisa que no ha manifestado un no a la aceptación y por el contrario si han contestado el Oficio n.° 00605-2022/SBN-DGPE-SDAPE, pidiendo aclaraciones y/o rectificaciones con lo cual no se configura la no contestación y por tanto no es procedente aplicar el abandono.*

8. Que, “la administrada” presentó como nuevo medio probatorio un Informe Técnico elaborado por el Arquitecto Enrique Wust Cavale sobre la tasación o valorización de la servidumbre que se describió en “la Resolución”, no obstante, mediante escrito s/n presentado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia e ingresada con Solicitud de Ingreso n.° 14293-2022 el 31 de mayo de 2022 (fojas 953 al 964), “la administrada”, presentó documentación complementaria al recurso de reconsideración, donde adjunta la versión correcta del Informe Técnico elaborado por el Arquitecto Enrique Wust Cavale sobre la tasación o valorización de la servidumbre;

9. Que, cabe señalar que “la administrada”, mediante escrito s/n presentado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia e ingresada con Solicitud de Ingreso n.° 17862-2022 el 07 de julio de 2022 (fojas 973 al 978), confirma los argumentos descritos en el séptimo considerando de la presente resolución;

De la calificación del recurso de reconsideración

Del plazo para la presentación del recurso

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

11. Que, en atención al marco normativo brevemente expuesto, para verificar la pertinencia de evaluar el recurso administrativo interpuesto por “la administrada”, debe determinarse en primer lugar (i) si la interposición del recurso fue realizada dentro del plazo legal; y, luego de ello, (ii) si se cumplen los requisitos generales y específicos del recurso interpuesto (Artículos 124°, 218° y 219° del TUO de la Ley n.° 27444);

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

13. Que, tal como consta en el cargo de notificación n.° 01429-2022/SBN-SG-UTD del 17 de mayo de 2022 (foja 911), se advierte que “la Resolución” fue **notificada el 19 de mayo de 2022**, en la dirección autorizada por “el administrado”, conforme obra en el expediente; por lo que, se tiene por bien notificada a “la administrada” de conformidad con lo dispuesto en el numeral 21.5) del artículo 21° del “TUO de la LPAG”;

14. Que, en ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles para la interposición de algún recurso impugnatorio **vencía el 09 de junio de 2022**, y en virtud de lo señalado en el párrafo precedente se ha verificado que “la administrada” presentó el recurso de reconsideración **el 30 de mayo de 2022** (fojas 913 al 952), y documentación complementaria al recurso de reconsideración **el 31 de mayo de 2022** (fojas 953 al 964), **es decir ambos dentro del plazo legal;**

Calificación de la nueva prueba y su evidencia en el caso

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

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

17. Que, revisado el recurso de reconsideración que contiene los fundamentos de hecho y derecho descritas en el séptimo considerando de la presente resolución, y del documento adjunto que sustenta dichos fundamentos en calidad de nueva prueba, que corresponden al documento señalado en el considerando octavo de la presente resolución, se advierte lo siguiente;

- i) Respecto del pedido de aclaración requerida por “la administrada” señaladas en el numeral i), ii), iii) y v) del séptimo considerando de la presente resolución, referente al Oficio n.º 00282-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de enero de 2022, notificado a “la administrada” el 20 de enero de 2022 (fojas 787 y 816), fueron desarrolladas, en el oficio n.º 00605-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 04 de febrero de 2022 (foja 823, 824 y 857), notificado a “la administrada” el 04 de febrero del 2022 (foja 857), y en la “Resolución”, es ese sentido es de advertirse que los mismos en su oportunidad fueron absueltos y de conocimiento a “la administrada”.*
- ii) Ahora bien, respecto del numeral vi), descrito en el séptimo considerando de la presente resolución el cual señala la falta de aclaración y subsistencia en el Oficio n.º 00605-2022/SBN-DGPE-SDAPE, es importante precisar que no existe la falta de pronunciamiento por parte de esta Subdirección, en consecuencia no existe ningún hecho que desnaturalice la estimación efectuada por la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción en Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, toda vez que las aclaraciones efectuadas por parte de esta Subdirección, se realizaron de acuerdo a la “Ley” y su “Reglamento”, normativa que se encuentra enmarcado en una Ley Especial y es de estricto cumplimiento, por lo que en el presente procedimiento, corresponde acudir a las normas del propio ordenamiento legal, es decir, a las normas de la “Ley” y su “Reglamento”, en ese contexto, resulta viable que se exija el pago de la contraprestación, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio, en virtud del numeral 15.5 del artículo 15 del “Reglamento”, lo cual es concordante con lo señalado en el numeral 6.1.2 del artículo 6° de “La Directiva”, por lo que queda claro que conforme el “Reglamento”, la determinación de la contraprestación de la servidumbre se calcula desde la entrega provisional y no conforme considera “la administrada”, esto es, para el cálculo de la servidumbre, donde solicita de efectuó una diferenciación en torno al periodo de entrega provisional y la aprobación de la servidumbre.*

Por otro lado, es indispensable, precisar que el artículo 20, de la “Ley”, indica que; (...) “la valuación comercial que será utilizada para el cálculo de la servidumbre será a partir de la entrega provisional”, en ese contexto se desprende si existe norma que habilite el pago de una contraprestación desde la entrega

provisional, asimismo debe tenerse 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 de "el Reglamento" de la "Ley", más aún si el uso que se le daba está relacionado al inicio de las acciones previas de su proyecto".

Aunado a ello, es importante mencionar, que esta Subdirección, no incorporó ninguna información distinta a lo señalado en el Informe Técnico de Tasación n.º 5525-2021- VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, remitida por la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción en Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, puesto que lo único que se ha realizado con el Oficio n.º 00282-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de enero de 2022, notificado a "la administrada" el 20 de enero de 2022 (fojas 787 y 816), es correr traslado a "la administrada" la contraprestación determinada en el indicado informe para su aceptación, conforme a lo dispuesto en el numeral 21.1 del artículo 21 de la "Ley", concordado con el numeral 6.1.5 de "la Directiva", más aún cuando la estimación económica efectuada por la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción en Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, indicada en el Oficio n.º 00282-2022/SBN-DGPE-SDAPE, que asciende a la suma de **S/. 1 154 548,26 (UN MILLÓN CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO Y 26/100 SOLES)**, guarda relación con el monto señalado por dicha Dirección en el Informe Técnico de Tasación n.º 5525-2021- VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC (fojas 741).

Por consiguiente, y como se desprende de los argumentos señalados es de advertirse que "la Directiva", es una norma que contiene de manera integral lo estipulado en "Ley" y el "Reglamento", siendo esto así y de la revisión de dicha norma especial, no prevé que se efectuó una valorización diferenciada entre el periodo de la entrega provisional con la entrega definitiva, por el contrario establece de manera clara y específica que la contraprestación, se contabiliza desde la fecha de entrega provisional del predio, por lo que se considera que la tasación efectuada en el presente procedimiento se efectuó de acuerdo a norma, en virtud del numeral 15.5 del artículo 15 del "Reglamento" de la "Ley", concordado con el numeral 6.1.2 de "la Directiva".

Del mismo modo, la tasación para la aprobación de la servidumbre se encuentra abordado en el artículo 11 de "el Reglamento" 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".

- iii) Respecto del numeral iv), es importante mencionar que, el numeral 6.1.9 y 6.1.10 del artículo 6º de "La Directiva", determinan que la contraprestación puede ser cancelada en cuotas y el número de cuotas es establecido por la entidad que aprueba la servidumbre, y cuando se establezca en cuotas el valor de éstas se obtiene dividiendo el valor de la servidumbre entre el número de cuotas aprobadas, y en el presente caso se ha establecido el pago de la servidumbre en 10 cuotas; no obstante, el valor de la primera cuota contiene el periodo de servidumbre que corresponde desde la entrega provisional (08/07/2016), ello en aplicación del numeral 15.5 del artículo 15º de "el Reglamento", por ende el plazo de la servidumbre se contabiliza desde la entrega provisional del predio, en consecuencia conforme al marco normativo expuesto se encuentra sustentado el cobro por los años de la entrega provisional del predio, pues para la "Ley" y "el Reglamento", se concibe como una servidumbre, toda vez que dicho marco normativo establece que la contraprestación y el plazo de la servidumbre se computa desde la entrega provisional, considerando para tal efecto como plazo de servidumbre el de **quince (15) años**.
- iv) Ahora bien respecto del numeral vii) y viii), cabe mencionar que esta Subdirección, previo a solicitar la aceptación del valor comercial a "la administrada", si cumplió con la evaluación del Informe Técnico de Tasación, advirtiéndose errores materiales, motivo por el cual mediante correo electrónico institucional (fojas 767), esta Superintendencia solicitó a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción en Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, proceda con la aclaración de dichos errores materiales, el cual fue atendido por la mencionada entidad con el Oficio n.º

1705-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, signado con (S.I n.º 33024-2021) (fojas 756 al 766), y revisado por la parte técnica de esta subdirección, donde se advirtió que dicha Dirección, cumplió con subsanar los errores advertidos, por lo que conforme lo señalado en el numeral 11.5. del artículo 11 del “Reglamento”, esta Subdirección mediante el Informe de Brigada n.º. 01008-2021/SBN-DGPE-SDAPE otorgó conformidad al indicado procedimiento de tasación.

En cuanto a que “la administrada” precisa que encontraron errores materiales en la aplicación de los factores de homologación en el Informe Técnico de Tasación 5525-2021- VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/ TASACIONES, para lo cual solicita correr traslado a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, del Ministerio de Vivienda, a efecto de implementar correcciones y emitir un nuevo informe técnico de tasación, se precisa que dicho requerimiento debió hacerlo cuando se le notificó el oficio con el cual se trasladó el informe de tasación a fin de aceptar la contraprestación determinada en el mismo; esto es, debió haberlo efectuado cuando respondió el Oficio n.º. 00282-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de enero de 2022, el cual fue respondido con la SI n.º 02344-2022 el 27 de enero del 2022, en la cual no se advierte que haya manifestado dicho error, por lo tanto al ser los plazos preclusivos, puesto que el numeral 11.6 del artículo 11 de “el Reglamento” establece que: “Una vez aprobada la servidumbre se notifica al titular del proyecto de inversión adjuntando copia de la misma, a efectos que manifieste su aceptación en el plazo de cinco (05) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibida la comunicación. Únicamente puede requerirse la aclaración o corrección de errores materiales, no siendo cuestionable el valor determinado en la tasación”.; no corresponde correr traslado del supuesto error material advertido por “la administrada”, puesto que el mismo no ha sido presentado dentro del plazo legal que señala la norma; sino más bien en una segunda observación y en el presente recurso de reconsideración, lo cual no se encuentra contemplado en “el Reglamento”; hechos que se fundamentaron en la “Resolución”, donde se resolvió declarar el abandono del procedimiento;

18. Que, en ese sentido, y desarrolladas cada uno de los argumentos que señala “la administrada”, en el séptimo considerando de la presente resolución y conforme a las aclaraciones efectuadas por esta Superintendencia a pedido de “la administrada” es de advertirse que las mismas fueron resueltas, tanto con el oficio n.º 00605-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 04 de febrero de 2022 (foja 823, 824 y 857), y en la “Resolución”, ratificadas con los argumentos esgrimidos en la presente resolución;

19. Que, respecto de la evaluación a la prueba presentada en el presente recurso de reconsideración documento señalado en el octavo considerando de la presente resolución, y si esta califica como nueva prueba y su incidencia en el caso, se advirtió que la misma si califica como nuevo medio probatoria puesto que la misma no fue evaluada en la “Resolución”; no obstante dicho medio probatorio no motivaría una eventual modificación, invalidez o ineficacia del acto administrativo contenido en la “Resolución”, toda vez que 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; por lo que, en el ordenamiento jurídico vigente no se encuentra estipulado la realización de tasaciones retrospectivas ni tasaciones diferenciadas; siendo que y de conformidad con lo estipulado en el artículo 20º de “la Ley”, se realiza la estimación del cálculo del valor de contraprestación desde la entrega provisional; en ese sentido, no correspondería correr traslado a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción en Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Informe Técnico de Tasación n.º 5525-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, puesto que la tasación que determina la contraprestación del valor de la servidumbre, se efectuó conforme a norma y ley en el presente caso de acuerdo a la “Ley”, y su “Reglamento”;

20. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes, y conforme el análisis de los argumentos de hecho y derecho señalados por “la administrada”, esto fueron absueltos y desarrollados con el oficio n.º 00605-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 04 de febrero de 2022 y con “la Resolución”, argumentos ratificados con la presente resolución, y de la valoración del medio probatorio adjuntado en el recurso de reconsideración, descrito en el octavo considerando de la presente resolución, considerado como nueva prueba no motivarían una eventual revisión, modificación, invalidez o ineficacia del acto administrativo contenido en la “Resolución”, toda vez que el mismo no enervaría lo ya resuelto por esta Subdirección, conforme a los argumentos descritos en la presente resolución, por lo tanto corresponde desestimar el recurso de reconsideración planteado por “la administrada”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, “el TUO de la LPAG”, Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0765-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de julio del 2022 (fojas 978 al 983);

SE RESUELVE:

Artículo 1: Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración interpuesto por la empresa **OMAY S.A.C.**, contra la Resolución 0398-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2022, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez que quede firme la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web de la SBN.-

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal