

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN Nº 0068-2023/SBN-DGPE**

San Isidro, 31 de agosto de 2023

**VISTO:**

El expediente 418-2022/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado por la empresa **PETRÓLEOS DEL PERÚ – PETROPERU S.A.**, representada por Elder Eloy Ruiz Díaz, contra la Resolución 0306-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de abril de 2023, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE que declaró improcedente la solicitud de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, respecto del predio de 1 324.62 m<sup>2</sup> (0.1325 has), ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Talara en la partida 11093410 del Registro de Predios de Sullana de la Zona Registral I – Sede Piura, sin registro CUS en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP, (en adelante “el predio”), y;

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151<sup>2</sup> (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 bienes estatales, así como

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019

<sup>2</sup> Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución 0066- 2022/SBN del 26 de septiembre de 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la “SDAPE”) es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

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 I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 02300-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de mayo de 2023 (folio 202), la “SDAPE” remitió el recurso de apelación presentado por la empresa **PETRÓLEOS DEL PERÚ – PETROPERU S.A.**, representada por Elder Eloy Ruiz Díaz (en adelante la “recurrente”) y elevó el Expediente 418-2022/SBNSDAPE, conformado por I Tomo – 201 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

#### ***De la calificación formal del recurso de apelación***

5. Que, mediante escrito presentado el 9 de mayo de 2023 (S.I. 11449-2023 [folio 196 al 201]), la “recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución 0306-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de abril de 2023 (en adelante la “resolución impugnada” [folio 189 al 191]); solicitando su revocación por los fundamentos que a continuación se detallan:

5.1 Indica que la SDAPE ha actuado de manera distinta ante una misma situación: i) en el presente procedimiento ha optado por aceptar la respuesta brindada por la Municipalidad Provincial de Talara mediante Oficio 530-10-2022-A-MPT a pesar de que no tiene información técnica completa; pero ii) en el procedimiento bajo el Expediente 334-2022/SBNSDAPE ha optado por no aceptar la respuesta brindada a través del Oficio 530-10-2022-A-MPT, siendo así que pidió una aclaración a la Municipalidad. Adicionalmente, indica que en el curso de otros procedimientos de servidumbre seguidos por PETROPERU ante la “SDAPE” (Expedientes 321-2022/SBNSDAPE y 326-2022/SBNSDAPE), también se tuvieron respuestas de la Municipalidad con documentación técnica incompleta o imprecisa respecto de lo cual la “SDAPE” actuó solicitando una aclaración al respecto; por lo que, sostiene que se evidencia una clara afectación al principio de predictibilidad previsto

en el Artículo IV, numeral 1.15 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>3</sup> (en adelante “TUO de la LPAG”).

**5.2** Afirma que, si bien la Municipalidad Provincial de Talara indicó que “el área de 1 324.62 m<sup>2</sup> se superpone con el Asentamiento Humano José Gálvez y a su vez se superpone ligeramente a las viviendas denominadas Ampliación José Gálvez”, debe tenerse presente que su solo pronunciamiento no basta para calificar a un predio como urbano; toda vez que, - según refiere - para que un predio adquiera la condición de urbano debe ser a consecuencia de un procedimiento de habilitación urbana, el cual supone la ejecución de obras destinadas al desarrollo, crecimiento y posible expansión de una ciudad;

**6.** Que, con Oficio 185-2023/SBN-DGPE del 7 de junio de 2023, se notificó a “la recurrente” la fecha del uso de la palabra, la cual se llevó a cabo el 16 de junio de 2023, a las 11:00 horas vía aplicativo google meet. En dicha diligencia participó por parte de la “recurrente” el abogado Felipe Pacheco, y por parte de esta Superintendencia el Director de Gestión del Patrimonio Estatal, Oswaldo Rojas Alvarado; en la audiencia la “recurrente” ratificó los argumentos de la apelación descritos en el quinto considerando de la presente resolución;

**7.** Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por la “recurrente” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la “resolución impugnada”. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

**7.1** El numeral 120.1) del artículo 120 del “TUO de la LPAG”, establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

**7.2** Asimismo, el artículo 220<sup>4</sup> del “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.

## **Legitimidad**

**7.3** Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho

<sup>3</sup> Aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

<sup>4</sup> **Artículo 220.- Recurso de apelación**

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente 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.

de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

- 7.4 Con escrito del 17 de febrero de 2022, la “recurrente” solicitó a la Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas, la constitución del derecho de servidumbre sobre “el predio”, para ejecutar el proyecto de inversión denominado “Proyecto de Modernización de la Refinería de Talara”; el mismo que fue remitido por la autoridad sectorial a esta Superintendencia para que se evalúe aprobar el acto solicitado.
- 7.5 Mediante la “resolución impugnada”, la “SDAPE” declaró improcedente el pedido de la “recurrente” sobre constitución de derecho de servidumbre en “el predio”; por lo que, se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

### **Plazo**

- 7.6 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 7.7 Cabe precisar que, la “resolución impugnada” fue notificada el 18 de abril de 2023, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el 11 de mayo de 2023. En el presente caso, está demostrado en autos que la “recurrente” presentó su recurso de apelación el 9 de mayo de 2023, es decir, dentro del plazo legal previsto.

8. Que, de lo expuesto en el octavo considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por la “recurrente” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admitir a trámite el referido recurso de apelación;

### ***Determinación de la cuestión de fondo***

Determinar la validez de la “resolución impugnada”.

### ***Descripción de los hechos***

9. Que, la “SDAPE” realizó el diagnóstico técnico de la solicitud con Informe Preliminar 01067-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de abril de 2022 (folio 85), el cual concluyó, entre otros, lo siguiente:

- i) “el predio” de 1 324.62 m<sup>2</sup>, se encuentra totalmente sobre un ámbito mayor inscrito a favor del Estado en la **partida 11007653** del Registro de Predios de Sullana, con CUS 54561 y totalmente sobre otro ámbito mayor inscrito en la **partida 11093410** a favor de la Municipalidad Provincial de Talara (área de la matriz y área recreativa signada con el lote 2 de la manzana M) que no cuenta con

CUS asignado; por lo cual existiría una superposición sobre las partidas antes mencionadas (duplicidad de partidas),

ii) En la **partida 11093410** obra inscrito el Plano de Trazado y Lotización del AA.HH. José Gálvez (Resolución de Alcaldía 886-10-2018-MPT),

iii) Consultada la imagen Google Earth de fecha enero de 2022 (polígono reconstruido con las coordenadas en Datum WGS84) se puede apreciar que “el predio” se encuentra en un ámbito con características aparentemente de expansión urbana y al parecer sin ocupación, sin embargo, se observa una vía sin asfaltar que cruza el predio, y;

iv) de la revisión del GEOCATASTRO correspondiente a la base gráfica referencial de solicitudes, se advirtió que la presente solicitud se superpone totalmente (100%) a otra solicitud en trámite sobre otorgamiento de servidumbre en el marco de la Ley 30327, seguida en el Expediente 334-2022/SBNSDAPE;

**10.** Que, mediante Oficio 518-09-2022-A-MPT (S.I. 26172-2022 [folio 168 al 184]), la Municipalidad Provincial de Talara remitió información sobre un área de mayor extensión que forma parte “el predio”, donde se indica que “el predio” se superpone con el Asentamiento Humano José Gálvez y también se superpone ligeramente a las viviendas del área denominada Ampliación José Gálvez;

**11.** Que, en atención a lo expuesto y luego de la revisión de la respuesta de la Municipalidad Provincial de Talara, la “SDAPE” emitió el Informe Técnico Legal 0341-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de abril de 2023 (folio 185) y la “resolución impugnada” el 12 de abril de 2023, la cual constituye objeto de la presente evaluación;

### ***Del procedimiento de constitución de derecho de servidumbre***

**12.** Que, en el Capítulo I del Título IV de la Ley 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante “Ley 30327”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA<sup>5</sup>, modificado por los Decretos Supremos 015 y 031-2019-VIVIENDA<sup>6</sup> (en adelante “el Reglamento de la Ley 30327”), se regula el procedimiento de constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

**13.** Que, asimismo, son de aplicación al presente procedimiento administrativo las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>7</sup>, así como lo establecido en el “TUO de la LPAG”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

<sup>5</sup> **Decreto Supremo 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 publicado en el diario oficial “el Peruano” el 22 de enero de 2016.

<sup>6</sup> **Decreto Supremo 031-2019-VIVIENDA.**- Modifica el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, que reglamenta parcialmente la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, publicado en el diario oficial “el Peruano” el 21 de diciembre de 2019.

<sup>7</sup> **Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, Ley 29151 (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 y su reglamento.

## **Sobre los argumentos de la “recurrente”**

14. Que, la “recurrente” ha señalado como **primer argumento** que la “SDAPE” ha actuado de manera distinta ante una misma situación: i) en el presente procedimiento ha optado por aceptar la respuesta brindada por la Municipalidad Provincial de Talara mediante Oficio 530-10-2022-A-MPT a pesar de que no tiene información técnica completa; pero ii) en el procedimiento bajo el Expediente 334-2022/SBNSDAPE ha optado por no aceptar la respuesta brindada a través del Oficio 530-10-2022-A-MPT, siendo así que pidió una aclaración a la Municipalidad. Adicionalmente, indica que en el curso de otros procedimientos de servidumbre seguidos por PETROPERU ante la “SDAPE” (Expedientes 321-2022/SBNSDAPE y 326-2022/SBNSDAPE), también se tuvieron respuestas de la Municipalidad con documentación técnica incompleta o imprecisa respecto de lo cual la “SDAPE” actuó solicitando una aclaración al respecto; por lo que, sostiene que se evidencia una clara afectación al principio de predictibilidad previsto en el Artículo IV, numeral 1.15 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>8</sup> (en adelante “TUO de la LPAG”).

14.1 El principio de predictibilidad o confianza legítima<sup>9</sup>, señala que la autoridad administrativa brinda a los administrados información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener;

14.2 El artículo 3 de “el Reglamento de la Ley 30327”<sup>10</sup>, define como terreno eriazos de propiedad estatal a aquel terreno de titularidad estatal, inscrito o no inscrito en el Registro de Predios, ubicado fuera de la zona urbana o de expansión urbana y que no se encuentre en uso agrícola o destinado para fin agrícola. (...);

14.3 En ese sentido, el artículo 3 del Reglamento Nacional de Tasaciones<sup>11</sup>, define a terreno eriazos de la siguiente manera:

“(…)

27. Terrenos eriazos: Son aquellos terrenos con potencial agrícola que no se cultivan por falta o exceso de agua y los improductivos que puedan ser destinados a otros usos que se encuentran fuera del área urbana y de expansión urbana establecida en los planes de desarrollo

<sup>8</sup> Aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

<sup>9</sup> 1.15. **Principio de predictibilidad o de confianza legítima.**- La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener.

Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos. La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.

<sup>10</sup> **Terreno eriazos de propiedad estatal.**- Terreno de propiedad estatal, inscrito o no inscrito en el Registro de Predios, ubicado fuera de la zona urbana o de expansión urbana y que no se encuentre en uso agrícola o destinado para fin agrícola. Así como, aquel terreno estatal donde se haya ejecutado o se encuentren en proceso de ejecución las acciones de reasentamiento, desplazamiento o reubicación de poblaciones, comunicada (s) por la autoridad competente, en el marco de la implementación de las Certificaciones Ambientales otorgadas o de la normativa especial sobre Reasentamiento Poblacional.

<sup>11</sup> Resolución Ministerial 172-2016-VIVIENDA, Resolución Ministerial que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones, modificado por la Resolución Ministerial 424-2017-VIVIENDA.

urbano aprobados por la entidad competente. No se consideran terrenos eriazos con potencial agrícola:

- a. Las tierras que se encuentran comprendidas dentro de las Áreas Naturales Protegidas, de acuerdo con la normativa de la materia.
  - b. Las tierras que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación.
  - c. Las tierras destinadas a la defensa o a la seguridad nacional.
  - d. Las tierras de protección.
  - e. Las tierras que se encuentran dentro de los planes de desarrollo aprobados para fines de expansión urbana y las incluidas en el inventario de tierras con fines de vivienda.
- (...)"

- 14.4 De las normas antes citadas, se colige que dentro de la definición de terrenos eriazos no podría comprenderse a aquel terreno considerado como urbano o de expansión urbana;
- 14.5 Asimismo, el artículo 4 del citado reglamento, precisa su ámbito de aplicación, indicando que en el marco de la "Ley 30327" únicamente puede constituirse el derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal;
- 14.6 En tal sentido, la "SDAPE" realizó la evaluación de la solicitud de constitución de derecho de servidumbre sobre "el predio", para lo cual de conformidad con el literal b) del artículo 9 de "el Reglamento de la Ley 30327", puede solicitar información a entidades públicas y privadas que le permita determinar la situación físico-legal del terreno requerido;
- 14.7 En ese sentido, el literal b) del artículo 9 de "el Reglamento de la Ley 30327" no es una norma imperativa sino **facultativa**; es decir, lo dispuesto en dicho literal faculta a la "SDAPE" a realizar consultas a las entidades públicas, siempre que exista la necesidad de hacerlo.

***Respecto a la documentación incorporada al Expediente 418-2022/SBNSDAPE***

- 14.8 Ahora, visto el presente expediente, la "SDAPE" incorporó, entre otros documentos, la respuesta de la Municipalidad Provincial de Talara efectuada a través del Oficio 518-09-2022-A-MPT (S.I. 26172-2022 [folio 168 al 184]), que obra en el Expediente 334-2022/SBNSDAPE.
- 14.9 Para mayor claridad, en el **Expediente 418-2022/SBNSDAPE**, se viene evaluando la constitución de servidumbre de un área de 1,324.62 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de 104 594.21 m<sup>2</sup> (en adelante "el área"); mientras que, en el **Expediente 334-2022/SBNSDAPE**, se evalúa el área de 104 594.21 m<sup>2</sup>.
- 14.10 Ahora, mediante el Informe Preliminar 02705-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de octubre de 2022 (folio 165), la "SDAPE" realizó el diagnóstico

técnico de la información remitida por la Municipalidad Provincial de Talara a través de la S.I. 26172-2023, advirtiendo que “el predio” solicitado por la “recurrente” es el mismo que resulta del gráfico del polígono del predio inscrito en la partida 11093410 del Registro de Predios de Sullana, correspondiente al Asentamiento Humano José Gálvez; precisando que dicha información también se encuentra contenida en el Oficio 530-10-2022-A-MPT (S.I. 26736-2022); por lo cual, no resultó necesario realizar consultas similares a las efectuadas en los Expedientes 321-2022/SBNSDAPE y 326-2022/SBNSDAPE.

- 14.11 La documentación remitida a esta Superintendencia a través del Oficio 518-09-2022-A-MPT (S.I. 26172-2022) y Oficio 530-10-2022-A-MPT (S.I. 26736-2022), señaló lo siguiente:

Expediente	Oficio consulta de SDAPE	Oficios 518-09-2022-A-MPT (S.I. 26172-2022) y 530-10-2022-A-MPT (S.I. 26736-2022)	Respuesta
334-2022/SBNSDAPE	2972-2022/SBN-DGPE-SDAPE	Informe 1095-08-2022-GDT-MPT	El área de 1,324.62 m2 en consulta se superpone con el Asentamiento Humano José Gálvez y a su vez se superpone ligeramente a las viviendas denominadas Ampliación José Gálvez
		Informe 153-08-2022-SGSTLYC-MPT	El área en consulta, en un área de 1,324.62 m2 se superpone con el A.H. José Gálvez, y también se superpone ligeramente a las viviendas del área denominada Ampliación José Gálvez. Por lo tanto, el área en consulta se superpone parcialmente al área urbana.
		Informe 022-06-2022-SGSTLYC/CAYS.	Parte del área se encuentra superpuesta al A.H. José Gálvez (1324.62 m2) y también se estaría superponiendo ligeramente a las viviendas del área denominada ampliación José Gálvez

- 14.12 Al respecto, es preciso señalar que la respuesta remitida por la Municipalidad Provincial de Talara guarda relación con lo advertido por la “SDAPE” a través del Oficio 2972-2022/SBN-DGPE-SDAPE.

- 14.13 En el procedimiento seguido en el **Expediente 334-2022/SBNSDAPE**, se advierte que con Oficio 8527-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre de 2022, reiterado con el Oficio 1000-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de febrero de 2023, la “SDAPE” solicitó a la Municipalidad Provincial de Talara que precise el área que estaría ocupando la denominada Ampliación José Gálvez, asimismo requirió que evalúe si existen otras ocupaciones en el predio solicitado por PETROPERÚ (“el área”);

- 14.14 En consecuencia, se advierte que las consultas formuladas por la “SDAPE” no están relacionadas a las ocupaciones existentes en “el predio” (Asentamiento Humano José Gálvez y área denominada Ampliación José Gálvez); por el contrario, se enfocan en determinar el perímetro e identificar la parte de “el área” que estaría ocupando la



denominada Ampliación José Gálvez, así como conocer si existen otros predios en “el área” que serían considerados como área urbana,

- 14.15 Por lo expuesto, se desprende que las situaciones advertidas en los Expedientes 321-2022/SBNSDAPE, 326-2022/SBNSDAPE, 334-2022/SBNSDAPE y 418-2022/SBNSDAPE no son similares; por lo cual, la “SDAPE” a través de la “resolución impugnada” no ha contravenido el principio de predictibilidad o confianza legítima, encontrándose conforme al ordenamiento jurídico vigente. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento del recurso de apelación.

**15.** Que, en el **segundo argumento**, la recurrente indica que, si bien la Municipalidad Provincial de Talara señala que “el área de 1 324.62 m<sup>2</sup>” se superpone con el Asentamiento Humano José Gálvez y a su vez se superpone ligeramente a las viviendas denominadas Ampliación José Gálvez”, debe tenerse presente que su solo pronunciamiento no basta para calificar a un predio como urbano; toda vez que, - según refiere - para que un predio adquiera la condición de urbano debe ser a consecuencia de un procedimiento de habilitación urbana, el cual supone la ejecución de obras destinadas al desarrollo, crecimiento y posible expansión de una ciudad;

- 15.1 Al respecto, el artículo 79 de la Ley 27972, señala que las municipalidades provinciales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen la función exclusiva de “aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental”.
- 15.2 Asimismo, el artículo 89 de la citada ley, señala que “las tierras que son susceptibles de convertirse en urbanas solamente pueden destinarse a los fines previstos en la zonificación aprobada por la municipalidad provincial, los planes reguladores y el Reglamento Nacional de Construcciones. Todo proyecto de urbanización, transferencia o cesión de uso, para cualquier fin, de terrenos urbanos y suburbanos, se someterá necesariamente a la aprobación municipal”;
- 15.3 Ahora, se advierte que la “recurrente” cuestiona los informes de la Municipalidad Provincial de Talara, autoridad competente para identificar las áreas urbanas y determinar las áreas susceptibles de convertirse en urbanas, que sirvieron de sustento para emitir la “resolución impugnada”; es por ello que, este extremo del recurso de apelación no resultaba procedente por cuanto no cuestiona un acto administrativo emitido por la “SDAPE”; en ese sentido, es oportuno señalar que la impugnación se realiza a través de la resolución que ponga fin a la instancia administrativa competente, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 197 del “TUO de la LPAG”<sup>12</sup>. Por lo expuesto, debe desestimarse el segundo argumento del recurso de apelación.

---

<sup>12</sup> Artículo 197.- Fin del procedimiento

**16.** Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por la “recurrente”, a través del escrito del 9 de mayo de 2023 (S.I. 11449-2023), contra la “resolución impugnada”, que declaró improcedente la solicitud de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, solicitado por la “recurrente”, así como confirmar dicha Resolución; dando por agotada la vía administrativa;

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, el “Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **PETRÓLEOS DEL PERÚ – PETROPERU S.A.**, representada por Elder Eloy Ruiz Díaz, contra la Resolución 0306-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de abril de 2023, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR** la Resolución 0306-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de abril de 2023, la cual declaró improcedente la solicitud de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**ARTÍCULO 3°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.

**ARTÍCULO 4°- 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**

**Firmado por:**

**OSWALDO ROJAS ALVARADO**

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

---

197.1 Pondrán fin al procedimiento las resoluciones que se pronuncian sobre el fondo del asunto, el silencio administrativo positivo, el silencio administrativo negativo en el caso a que se refiere el párrafo 199.4 del artículo 199, el desistimiento, la declaración de abandono, los acuerdos adoptados como consecuencia de conciliación o transacción extrajudicial que tengan por objeto poner fin al procedimiento o la prestación efectiva de lo pedido a conformidad del administrado en caso de petición graciable.

197.2 También pondrá fin al procedimiento la resolución que así lo declare por causas sobrevenidas que determinen la imposibilidad de continuarlo.

(Texto según el artículo 186 de la Ley N° 27444)

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **L682310261**

## **INFORME N° 00376-2023/SBN-DGPE**

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSÉ ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista Legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución 0306-2023/SBN-DGPE-SDAPE

REFERENCIA : a) Memorándum 2300-2023/SBN-DGPE-SDAPE  
b) S.I. 11449-2023  
c) Expediente 418-2022/SBNSDAPE

FECHA : San Isidro, 31 de agosto de 2023

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la "SAPE"), trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la "DGPE"), el recurso de apelación presentado por la empresa **PETRÓLEOS DEL PERÚ – PETROPERU S.A.**, representada por Elder Eloy Ruiz Díaz, contra la Resolución 0306-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de abril de 2023, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE que declaró improcedente la solicitud de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, respecto del predio de 1 324.62 m<sup>2</sup> (0.1325 has), ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Talara en la partida 11093410 del Registro de Predios de Sullana de la Zona Registral I – Sede Piura, sin registro CUS en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP, (en adelante "el predio").

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1 Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151<sup>2</sup> (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2 Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución 0066- 2022/SBN del 26 de septiembre de 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN") la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la "SDAPE") es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos,

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019

<sup>2</sup> Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su 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 I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”.
- 1.4 Que, Que, a través del Memorándum 02300-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de mayo de 2023 (folio 202), la “SDAPE” remitió el recurso de apelación presentado por la empresa **PETRÓLEOS DEL PERÚ – PETROPERU S.A.**, representada por Elder Eloy Ruiz Díaz (en adelante la “recurrente”) y elevó el Expediente 418-2022/SBNSDAPE, conformado por I Tomo – 201 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección.

## II. ANÁLISIS:

### ***De la calificación formal del recurso de apelación***

- 2.1 Que, mediante escrito presentado el 9 de mayo de 2023 (S.I. 11449-2023 [folio 196 al 201]), la “recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución 0306-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de abril de 2023 (en adelante la “resolución impugnada” [folio 189 al 191]); solicitando su revocación por los fundamentos que a continuación se detallan:

**2.1.1** Indica que la SDAPE ha actuado de manera distinta ante una misma situación: i) en el presente procedimiento ha optado por aceptar la respuesta brindada por la Municipalidad Provincial de Talara mediante Oficio 530-10-2022-A-MPT a pesar de que no tiene información técnica completa; pero ii) en el procedimiento bajo el Expediente 334-2022/SBNSDAPE ha optado por no aceptar la respuesta brindada a través del Oficio 530-10-2022-A-MPT, siendo así que pidió una aclaración a la Municipalidad. Adicionalmente, indica que en el curso de otros procedimientos de servidumbre seguidos por PETROPERU ante la “SDAPE” (Expedientes 321-2022/SBNSDAPE y 326-2022/SBNSDAPE), también se tuvieron respuestas de la Municipalidad con documentación técnica incompleta o imprecisa respecto de lo cual la “SDAPE” actuó solicitando una aclaración al respecto; por lo que, sostiene que se evidencia una clara afectación al principio de predictibilidad previsto en el Artículo IV, numeral 1.15 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>3</sup> (en adelante “TUO de la LPAG”).

**2.1.2** Afirma que, si bien la Municipalidad Provincial de Talara indicó que “el área de 1 324.62 m<sup>2</sup> se superpone con el Asentamiento Humano José Gálvez y a su vez se superpone ligeramente a las viviendas denominadas Ampliación José Gálvez”, debe tenerse presente que su solo pronunciamiento no basta para calificar a un predio como urbano; toda vez que, - según refiere - para que un predio adquiera la condición de urbano debe ser a consecuencia de un procedimiento de habilitación urbana, el cual supone la ejecución de obras destinadas al desarrollo, crecimiento y posible expansión de una ciudad;

- 2.2 Que, con Oficio 185-2023/SBN-DGPE del 7 de junio de 2023, se notificó a “la recurrente” la fecha del uso de la palabra, la cual se llevó a cabo el 16 de junio de 2023, a las 11:00 horas vía aplicativo google meet. En dicha diligencia participó por parte de la “recurrente” el abogado Felipe Pacheco, y por parte de esta

<sup>3</sup> Aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

Superintendencia el Director de Gestión del Patrimonio Estatal, Oswaldo Rojas Alvarado; en la audiencia la “recurrente” ratificó los argumentos de la apelación descritos en el numeral 2.1 del presente informe.

2.3 Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por la “recurrente” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la “resolución impugnada”. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

**2.3.1** El numeral 120.1) del artículo 120 del “TUO de la LPAG”, establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

**2.3.2** Asimismo, el artículo 220<sup>4</sup> del “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.

### **Legitimidad**

**2.3.3** Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

**2.3.4** Con escrito del 17 de febrero de 2022, la “recurrente” solicitó a la Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas, la constitución del derecho de servidumbre sobre “el predio”, para ejecutar el proyecto de inversión denominado “Proyecto de Modernización de la Refinería de Talara”; el mismo que fue remitido por la autoridad sectorial a esta Superintendencia para que se evalúe aprobar el acto solicitado.

**2.3.5** Mediante la “resolución impugnada”, la “SDAPE” declaró improcedente el pedido de la “recurrente” sobre constitución de derecho de servidumbre en “el predio”; por lo que, se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

### **Plazo**

**2.3.6** Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

**2.3.7** Cabe precisar que, la “resolución impugnada” fue notificada el 18 de abril de 2023, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el 11 de mayo de 2023. En el presente caso, está demostrado en autos que la “recurrente” presentó

---

<sup>4</sup> Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente 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.

su recurso de apelación el 9 de mayo de 2023, es decir, dentro del plazo legal previsto.

- 2.4 Que, de lo expuesto en el numeral 2.3 del presente informe, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por la "recurrente" cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admitir a trámite el referido recurso de apelación.

#### ***Determinación de la cuestión de fondo***

Determinar la validez de la "resolución impugnada".

#### ***Descripción de los hechos***

- 2.5 Que, la "SDAPE" realizó el diagnóstico técnico de la solicitud con Informe Preliminar 01067-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de abril de 2022 (folio 85), el cual concluyó, entre otros, lo siguiente:

i) "el predio" de 1 324.62 m<sup>2</sup>, se encuentra totalmente sobre un ámbito mayor inscrito a favor del Estado en la **partida 11007653** del Registro de Predios de Sullana, con CUS 54561 y totalmente sobre otro ámbito mayor inscrito en la **partida 11093410** a favor de la Municipalidad Provincial de Talara (área de la matriz y área recreativa signada con el lote 2 de la manzana M) que no cuenta con CUS asignado; por lo cual existiría una superposición sobre las partidas antes mencionadas (duplicidad de partidas),

ii) En la **partida 11093410** obra inscrito el Plano de Trazado y Lotización del AA.HH. José Gálvez (Resolución de Alcaldía 886-10-2018-MPT),

iii) Consultada la imagen Google Earth de fecha enero de 2022 (polígono reconstruido con las coordenadas en Datum WGS84) se puede apreciar que "el predio" se encuentra en un ámbito con características aparentemente de expansión urbana y al parecer sin ocupación, sin embargo, se observa una vía sin asfaltar que cruza el predio, y;

iv) de la revisión del GEOCATASTRO correspondiente a la base gráfica referencial de solicitudes, se advirtió que la presente solicitud se superpone totalmente (100%) a otra solicitud en trámite sobre otorgamiento de servidumbre en el marco de la Ley 30327, seguida en el Expediente 334-2022/SBNSDAPE.

- 2.6 Que, mediante Oficio 518-09-2022-A-MPT (S.I. 26172-2022 [folio 168 al 184]), la Municipalidad Provincial de Talara remitió información sobre un área de mayor extensión que forma parte "el predio", donde se indica que "el predio" se superpone con el Asentamiento Humano José Gálvez y también se superpone ligeramente a las viviendas del área denominada Ampliación José Gálvez.

- 2.7 Que, en atención a lo expuesto y luego de la revisión de la respuesta de la Municipalidad Provincial de Talara, la "SDAPE" emitió el Informe Técnico Legal 0341-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de abril de 2023 (folio 185) y la "resolución impugnada" el 12 de abril de 2023, la cual constituye objeto de la presente evaluación.

## **Del procedimiento de constitución de derecho de servidumbre**

- 2.8 Que, en el Capítulo I del Título IV de la Ley 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante “Ley 30327”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA<sup>5</sup>, modificado por los Decretos Supremos 015 y 031-2019-VIVIENDA<sup>6</sup> (en adelante “el Reglamento de la Ley 30327”), se regula el procedimiento de constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión.
- 2.9 Que, asimismo, son de aplicación al presente procedimiento administrativo las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>7</sup>, así como lo establecido en el “TUO de la LPAG”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

### **Sobre los argumentos de la “recurrente”**

2.10 Que, la “recurrente” ha señalado como **primer argumento** que la “SDAPE” ha actuado de manera distinta ante una misma situación: i) en el presente procedimiento ha optado por aceptar la respuesta brindada por la Municipalidad Provincial de Talara mediante Oficio 530-10-2022-A-MPT a pesar de que no tiene información técnica completa; pero ii) en el procedimiento bajo el Expediente 334-2022/SBNSDAPE ha optado por no aceptar la respuesta brindada a través del Oficio 530-10-2022-A-MPT, siendo así que pidió una aclaración a la Municipalidad. Adicionalmente, indica que en el curso de otros procedimientos de servidumbre seguidos por PETROPERU ante la “SDAPE” (Expedientes 321-2022/SBNSDAPE y 326-2022/SBNSDAPE), también se tuvieron respuestas de la Municipalidad con documentación técnica incompleta o imprecisa respecto de lo cual la “SDAPE” actuó solicitando una aclaración al respecto; por lo que, sostiene que se evidencia una clara afectación al principio de predictibilidad previsto en el Artículo IV, numeral 1.15 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>8</sup> (en adelante “TUO de la LPAG”).

2.10.1 El principio de predictibilidad o confianza legítima<sup>9</sup>, señala que la autoridad administrativa brinda a los administrados información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener;

2.10.2 El artículo 3 de “el Reglamento de la Ley 30327”<sup>10</sup>, define como terreno eriazo de propiedad estatal a aquel terreno de titularidad estatal, inscrito o no inscrito en el Registro de Predios, ubicado fuera de la zona urbana o de expansión urbana y que no se encuentre en uso agrícola o destinado para fin agrícola. (...);

<sup>5</sup> **Decreto Supremo 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 publicado en el diario oficial “el Peruano” el 22 de enero de 2016.

<sup>6</sup> **Decreto Supremo 031-2019-VIVIENDA.**- Modifica el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, que reglamenta parcialmente la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, publicado en el diario oficial “el Peruano” el 21 de diciembre de 2019.

<sup>7</sup> **Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales,** Ley 29151 (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 y su reglamento.

<sup>8</sup> Aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

<sup>9</sup> 1.15. **Principio de predictibilidad o de confianza legítima.**- La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener.

Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.

La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.

<sup>10</sup> **Terreno eriazo de propiedad estatal.**- Terreno de propiedad estatal, inscrito o no inscrito en el Registro de Predios, ubicado fuera de la zona urbana o de expansión urbana y que no se encuentre en uso agrícola o destinado para fin agrícola. Así como, aquel terreno estatal donde se haya ejecutado o se encuentren en proceso de ejecución las acciones de reasentamiento, desplazamiento o reubicación de poblaciones, comunicada (s) por la autoridad competente, en el marco de la implementación de las Certificaciones Ambientales otorgadas o de la normativa especial sobre Reasentamiento Poblacional.

- 2.10.3 En ese sentido, el artículo 3 del Reglamento Nacional de Tasaciones<sup>11</sup>, define a terreno eriazos de la siguiente manera:

“(…)

27. Terrenos eriazos: Son aquellos terrenos con potencial agrícola que no se cultivan por falta o exceso de agua y los improductivos que puedan ser destinados a otros usos que se encuentran fuera del área urbana y de expansión urbana establecida en los planes de desarrollo urbano aprobados por la entidad competente. No se consideran terrenos eriazos con potencial agrícola:

- a. Las tierras que se encuentran comprendidas dentro de las Áreas Naturales Protegidas, de acuerdo con la normativa de la materia.
  - b. Las tierras que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación.
  - c. Las tierras destinadas a la defensa o a la seguridad nacional.
  - d. Las tierras de protección.
  - e. Las tierras que se encuentran dentro de los planes de desarrollo aprobados para fines de expansión urbana y las incluidas en el inventario de tierras con fines de vivienda.
- (…)”

- 2.10.4 De las normas antes citadas, se colige que dentro de la definición de terrenos eriazos no podría comprenderse a aquel terreno considerado como urbano o de expansión urbana;

- 2.10.5 Asimismo, el artículo 4 del citado reglamento, precisa su ámbito de aplicación, indicando que en el marco de la “Ley 30327” únicamente puede constituirse el derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal;

- 2.10.6 En tal sentido, la “SDAPE” realizó la evaluación de la solicitud de constitución de derecho de servidumbre sobre “el predio”, para lo cual de conformidad con el literal b) del artículo 9 de “el Reglamento de la Ley 30327”, puede solicitar información a entidades públicas y privadas que le permita determinar la situación físico-legal del terreno requerido;

- 2.10.7 En ese sentido, el literal b) del artículo 9 de “el Reglamento de la Ley 30327” no es una norma imperativa sino **facultativa**; es decir, lo dispuesto en dicho literal faculta a la “SDAPE” a realizar consultas a las entidades públicas, siempre que exista la necesidad de hacerlo.

### ***Respecto a la documentación incorporada al Expediente 418-2022/SBNSDAPE***

- 2.10.8 Ahora, visto el presente expediente, la “SDAPE” incorporó, entre otros documentos, la respuesta de la Municipalidad Provincial de Talara efectuada a través del Oficio 518-09-2022-A-MPT (S.I. 26172-2022 [folio 168 al 184]), que obra en el Expediente 334-2022/SBNSDAPE.

- 2.10.9 Para mayor claridad, en el **Expediente 418-2022/SBNSDAPE**, se viene evaluando la constitución de servidumbre de un área de 1,324.62 m<sup>2</sup>,

<sup>11</sup> Resolución Ministerial 172-2016-VIVIENDA, Resolución Ministerial que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones, modificado por la Resolución Ministerial 424-2017-VIVIENDA.



que forma parte del predio de 104 594.21 m<sup>2</sup> (en adelante “el área”); mientras que, en el **Expediente 334-2022/SBNSDAPE**, se evalúa el área de 104 594.21 m<sup>2</sup>.

2.10.10 Ahora, mediante el Informe Preliminar 02705-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de octubre de 2022 (folio 165), la “SDAPE” realizó el diagnóstico técnico de la información remitida por la Municipalidad Provincial de Talara a través de la S.I. 26172-2023, advirtiendo que “el predio” solicitado por la “recurrente” es el mismo que resulta del gráfico del polígono del predio inscrito en la partida 11093410 del Registro de Predios de Sullana, correspondiente al Asentamiento Humano José Gálvez; precisando que dicha información también se encuentra contenida en el Oficio 530-10-2022-A-MPT (S.I. 26736-2022); por lo cual, no resultó necesario realizar consultas similares a las efectuadas en los Expedientes 321-2022/SBNSDAPE y 326-2022/SBNSDAPE.

2.10.11 La documentación remitida a esta Superintendencia a través del Oficio 518-09-2022-A-MPT (S.I. 26172-2022) y Oficio 530-10-2022-A-MPT (S.I. 26736-2022), señaló lo siguiente:

Expediente	Oficio consulta de SDAPE	Oficios 518-09-2022-A-MPT (S.I. 26172-2022) y 530-10-2022-A-MPT (S.I. 26736-2022)	Respuesta
334-2022/SBNSDAPE	2972-2022/SBN-DGPE-SDAPE	Informe 1095-08-2022-GDT-MPT	El área de 1,324.62 m <sup>2</sup> en consulta se superpone con el Asentamiento Humano José Gálvez y a su vez se superpone ligeramente a las viviendas denominadas Ampliación José Gálvez
		Informe 153-08-2022-SGSTLYC-MPT	El área en consulta, en un área de 1,324.62 m <sup>2</sup> se superpone con el A.H. José Gálvez, y también se superpone ligeramente a las viviendas del área denominada Ampliación José Gálvez. Por lo tanto, el área en consulta se superpone parcialmente al área urbana.
		Informe 022-06-2022 SGSTLYC/CAYS.	Parte del área se encuentra superpuesta al A.H. José Gálvez (1324.62 m <sup>2</sup> ) y también se estaría superponiendo ligeramente a las viviendas del área denominada ampliación José Gálvez

2.10.12 Al respecto, es preciso señalar que la respuesta remitida por la Municipalidad Provincial de Talara guarda relación con lo advertido por la “SDAPE” a través del Oficio 2972-2022/SBN-DGPE-SDAPE.

2.10.13 En el procedimiento seguido en el **Expediente 334-2022/SBNSDAPE**, se advierte que con Oficio 8527-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre de 2022, reiterado con el Oficio 1000-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de febrero de 2023, la “SDAPE” solicitó a la Municipalidad Provincial de Talara que precise el área que estaría ocupando la denominada Ampliación José Gálvez, asimismo requirió que evalúe si existen otras ocupaciones en el predio solicitado por PETROPERÚ (“el área”);

2.10.14 En consecuencia, se advierte que las consultas formuladas por la “SDAPE” no están relacionadas a las ocupaciones existentes en “el predio” (Asentamiento Humano José Gálvez y área denominada Ampliación José Gálvez); por el contrario, se enfocan en determinar el perímetro e identificar la parte de “el área” que estaría ocupando la

denominada Ampliación José Gálvez, así como conocer si existen otros predios en “el área” que serían considerados como área urbana,

2.10.15 Por lo expuesto, se desprende que las situaciones advertidas en los Expedientes 321-2022/SBNSDAPE, 326-2022/SBNSDAPE, 334-2022/SBNSDAPE y 418-2022/SBNSDAPE no son similares; por lo cual, la “SDAPE” a través de la “resolución impugnada” no ha contravenido el principio de predictibilidad o confianza legítima, encontrándose conforme al ordenamiento jurídico vigente. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento del recurso de apelación.

2.11 Que, en el **segundo argumento**, la recurrente indica que, si bien la Municipalidad Provincial de Talara señala que “el área de 1 324.62 m<sup>2</sup>” se superpone con el Asentamiento Humano José Gálvez y a su vez se superpone ligeramente a las viviendas denominadas Ampliación José Gálvez”, debe tenerse presente que su solo pronunciamiento no basta para calificar a un predio como urbano; toda vez que, - según refiere - para que un predio adquiera la condición de urbano debe ser a consecuencia de un procedimiento de habilitación urbana, el cual supone la ejecución de obras destinadas al desarrollo, crecimiento y posible expansión de una ciudad;

2.11.1 Al respecto, el artículo 79 de la Ley 27972, señala que las municipalidades provinciales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen la función exclusiva de “aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental”.

2.11.2 Asimismo, el artículo 89 de la citada ley, señala que “las tierras que son susceptibles de convertirse en urbanas solamente pueden destinarse a los fines previstos en la zonificación aprobada por la municipalidad provincial, los planes reguladores y el Reglamento Nacional de Construcciones. Todo proyecto de urbanización, transferencia o cesión de uso, para cualquier fin, de terrenos urbanos y suburbanos, se someterá necesariamente a la aprobación municipal”;

2.11.3 Ahora, se advierte que la “recurrente” cuestiona los informes de la Municipalidad Provincial de Talara, autoridad competente para identificar las áreas urbanas y determinar las áreas susceptibles de convertirse en urbanas, que sirvieron de sustento para emitir la “resolución impugnada”; es por ello que, este extremo del recurso de apelación no resultaba procedente por cuanto no cuestiona un acto administrativo emitido por la “SDAPE”; en ese sentido, es oportuno señalar que la impugnación se realiza a través de la resolución que ponga fin a la instancia administrativa competente, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 197 del “TUO de la LPAG”<sup>12</sup>. Por lo expuesto, debe desestimarse el segundo argumento del recurso de apelación.

---

<sup>12</sup> **Artículo 197.- Fin del procedimiento**

197.1 Pondrán fin al procedimiento las resoluciones que se pronuncian sobre el fondo del asunto, el silencio administrativo positivo, el silencio administrativo negativo en el caso a que se refiere el párrafo 199.4 del artículo 199, el desistimiento, la declaración de abandono, los acuerdos adoptados como consecuencia de conciliación o transacción extrajudicial que tengan por objeto poner fin al procedimiento y la prestación efectiva de lo pedido a conformidad del administrado en caso de petición graciable.

197.2 También pondrá fin al procedimiento la resolución que así lo declare por causas sobrevenidas que determinen la imposibilidad de continuarlo.

(Texto según el artículo 186 de la Ley N° 27444)

2.12 Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por la "recurrente", a través del escrito del 9 de mayo de 2023 (S.I. 11449-2023), contra la "resolución impugnada", que declaró improcedente la solicitud de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, solicitado por la "recurrente", así como confirmar dicha Resolución; dando por agotada la vía administrativa;

De conformidad con lo previsto por el "TUO de la Ley", el "Reglamento", el "ROF de la SBN", el "TUO de la LPAG", y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

### III. **CONCLUSIÓN:**

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar INFUNDADO el recurso de apelación presentado por la empresa **PETRÓLEOS DEL PERÚ – PETROPERU S.A.**, representada por Elder Eloy Ruiz Díaz, contra la Resolución 0306-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de abril de 2023, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, por las consideraciones expuestas en el presente informe.

Atentamente,

Especialista Legal de la DGPE

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

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

ORA/jcsp