

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0901-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 18 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 1063-2014/SBNSDAPE, que contiene la Resolución n.° 0120-2022/SBN-DGPE del 03 de octubre del 2022 que declaró **FUNDADO** en parte el recurso de apelación presentado por la empresa **OMAY S.A.C.**, contra la Resolución 0649-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio del 2022 que declaró **INFUNDADO** el recurso de reconsideración respecto de la Resolución 0398-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril del 2022, que declaró el **ABANDONO** del procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** 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, 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, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA, Resolución n.° 0064-2022/SBN y la Resolución n.° 0066-2022/SBN, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), es la unidad orgánica competente para sustentar y aprobar los actos de administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su 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;

Respecto de los Antecedentes de la solicitud de servidumbre

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.º 01911-2016), remitió el Informe n.º 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.º 03617-2016) y el escrito s/n presentado a esta Superintendencia el 23 de marzo del 2016, (S.I. n.º 06792-2016), 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.º 1172-2016-GRLL-GGR/GREMH ingresado a esta Superintendencia el 09 de junio del 2016 (S.I. n.º 15245-2016), donde adjuntó el Informe Técnico n.º 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.º 00293-2016/SBN-DGPE-SDAPE** del 08 de julio de 2016, se procedió con la suscripción del acta de entrega provisional mediante **Acta de Entrega Recepción n.º 00069-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de julio de 2016**, respecto del predio de **6 864 087,46 m²** ubicado en el distrito de Marmot, provincia de Gram Chimú y departamento de La Libertad;

De la valuación del terreno y determinación de la contraprestación de la servidumbre

6. Que, seguidamente y habiéndose determinado la libre disponibilidad del predio solicitado en servidumbre, conforme la “Ley” y el “Reglamento”, aprobado por Decreto Supremo n.º 002-2016-VIVIENDA, y considerando que el mismo se inscribió a favor del Estado en la partida n.º 11401255 de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral n.º V – Sede Trujillo y registrado con Código CUS n.º. 97425, se continuó con la etapa de tasación, habiéndose solicitado, mediante memorándum n.º 01697-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de julio de 2020 a la Oficina de Administración y finanzas de esta Superintendencia, gestionar el servicio de la tasación comercial del predio solicitado en servidumbre; siendo atendido mediante Oficio n.º. 881-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC ingresado a esta Superintendencia el 20 de octubre 2020, signado con (S.I. n.º 17330-2020), donde remitió un (01) informe técnico de tasación, correspondiente al predio solicitado en servidumbre, **por el plazo de diez (10) años**, el cual tiene como fecha de tasación el 30 de setiembre del 2020 y señala que el costo del derecho de servidumbre es de **S/ 5 240 220,88 (Cinco Millones Doscientos Cuarenta Mil Doscientos Veinte y 88/100 Soles)**; siendo esto así mediante Informe de Brigada n.º 00035-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de enero del 2021, el área técnica de esta Subdirección otorgó conformidad al indicado procedimiento de tasación;

7. Que, mediante Oficio n.º 0252-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 15 de enero de 2021, notificado a “la administrada” el 19 de enero del 2021 (fojas 561) al correo electrónico autorizado a esta Superintendencia, se solicitó manifieste su conformidad sobre el valor determinado en la tasación, sin embargo se advirtió que no emitió el respectivo acuse de recibido, razón por la cual se procedió con la notificación en físico notificándose el 04 de febrero del 2021 en segunda visita, bajo puerta conforme se desprende del cargo de notificación Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 562 al 564), cabe precisar que en el mencionado oficio se estableció la propuesta de pago, para tal efecto, se le concedió el plazo de cinco (5) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibido el mencionado Oficio, a fin de que “la administrada” manifieste su aceptación, teniendo en cuenta que el plazo **vencía el 12 de febrero del 2021**;

8. Que, dentro del plazo otorgado, mediante escrito s/n, presentado a esta Superintendencia con Solicitud de Ingreso n.º 01662-2021 el 26 enero de 2021 y escrito s/n, presentado a esta Superintendencia con Solicitud de Ingreso n.º 03901-2021 el 12 febrero de 2021, “la administrada”, manifestó su aceptación a la valuación comercial, no obstante solicitó **la redimensión del área solicitada en servidumbre**, para lo cual adjuntó plano perimétrico-ubicación, asimismo solicitó **la ampliación de plazo de servidumbre de diez (10) a quince (15) años** y la **modificación de condiciones de pago**, para lo cual indica que se tome como fecha de inicio de posesión efectiva sobre el área solicitada el 17 de noviembre del 2020, fecha en la cual se les concedió la autorización de concesión de beneficio mediante Resolución de Gerencia Regional n.º 055-2020-GRLL-GGR/GREMH;

9. Que, en atención a la documentación presentada por “la administrada”, se generó el Plano Diagnostico n.º 0679-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de abril del 2021, el cual da cuenta que el predio inicialmente solicitado fue redimensionado en **1 428 348,80 m²**, con el cual se continuó con el presente procedimiento, por lo que se suscribió el **Acta Modificatoria de Entrega Recepción n.º 00084-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de mayo de 2021**, que modifica el **Acta de Entrega Recepción n.º 00069-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de julio de 2016**, respecto del predio entregado provisionalmente. Cabe señalar que el área redimensionada forma parte del área aprobada como proyecto de inversión;

10. Que, posteriormente, “el sector” con Oficio n.º 002209-2021-GRLL-GGR-GREMH, del 20 de octubre del 2021, presentado a esta Superintendencia con Solicitud de Ingreso n.º 27266-2021, otorgó conformidad en cuanto a la reducción del predio solicitado en servidumbre y precisó que el plazo por el cual se constituiría la servidumbre **será de 15 años**, información ratificada por “la administrada”, mediante escrito s/n, presentado a esta Superintendencia con Solicitud de Ingreso n.º 27670-2021 de fecha 25 de octubre del 2021, con la cual además de su conformidad solicitó se traslade la información antes mencionada a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, en ese sentido con memorándum n.º 04391-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de noviembre del 2021, se informó a la Oficina de Administración y finanzas, la variación de plazo de otorgamiento de servidumbre, conforme lo informado por “el sector”, precisando que la valuación comercial se efectuara por el plazo de 15 años;

11. Que, en atención a ello, con Oficio n.º 1560-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC ingresado a esta Superintendencia el 29 de noviembre 2021, signado con (S.I n.º 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.º 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 con Oficio n.º 1705-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC 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/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de diciembre del 2021, esta Subdirección otorgó conformidad al indicado procedimiento de tasación;

Respecto de la Resolución de Abandono del Procedimiento

12. Que, mediante Oficio n.º 00282-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de enero de 2022, notificado a “la administrada” el 20 de enero de 2022, se solicitó a “la administrada” manifieste su aceptación al valor determinado en la tasación. Asimismo, en el mencionado oficio se estableció la propuesta de pago, y para la atención del indicado oficio se le concedió el plazo de cinco (5) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibido, bajo apercibimiento de declararse mediante resolución motivada el abandono del procedimiento conforme lo señalado en el artículo 22º de la “Ley” concordado con el artículo 13º del “Reglamento”. Cabe precisar que el plazo para tal efecto vencía el **27 de enero del 2022**;

13. Que, en atención al requerimiento descrito en el párrafo precedente, “la administrada” dentro del plazo, mediante escrito s/n, presentado a esta Superintendencia con Solicitud de Ingreso n.º 02344-2022 el 27 de enero del 2022, solicitó aclaración al requerimiento de aceptación del valor de tasación, requerimiento que fueron absueltos por esta Subdirección con el oficio n.º 00605-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 04 de febrero de 2022, por lo que se le solicitó a través del mencionado oficio cumpla con manifestar su aceptación al valor de la tasación, descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución. Cabe precisar que la administrada” fue válidamente notificada a la casilla electrónica conforme se desprenden de la constancia de notificación electrónica del 04 de febrero de 2022, sin embargo, no cumplió con manifestar su aceptación al valor de la tasación;

14. Que, en atención a lo descrito en el párrafo precedente, mediante la Resolución n.º 0398-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2022, (en adelante “la Resolución”), esta Subdirección resolvió entre otros lo siguiente; **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.º 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.º 00069-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de julio de 2016, modificada con Acta Modificatoria de Entrega Recepción n.º 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;

15. Que, tal como consta en el cargo de notificación n.º 01429-2022/SBN-SG-UTD del 17 de mayo de 2022, 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 21º del “TUO de la LPAG”. Cabe precisar que el plazo de quince (15) días hábiles para la interposición de algún recurso impugnatorio **vencía el 09 de junio de 2022**;

16. Que, mediante escrito s/n presentado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia e ingresada con Solicitud de Ingreso n.º 14178-2022 el 30 de mayo de 2022, complementado con la Solicitud de Ingreso n.º 17862-2022 el 07 de julio de 2022 “la administrada”, presentó 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 de tasación, debiendo remitir a la Dirección de Construcción y Saneamiento 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;

17. Que, evaluado los argumentos señalados por “la administrada”, en el recurso de reconsideración 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, y en la “Resolución”, razón por la cual mediante Resolución n.º 0649-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2022, se declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto por “la administrada” notificada a esta el 26 de julio del 2022 al correo electrónico autorizado a esta Superintendencia, sin embargo se advirtió que no emitió el respectivo acuse de recibido, razón por la cual se procedió con la notificación en físico notificándosele el 24 de agosto del 2022 conforme se desprende de la Notificación n.º 2488-2022/SBN-GG-UTD;

18. Que, mediante escrito s/n presentado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia e ingresada con Solicitud de Ingreso n.º 21790-2022 el 18 de agosto de 2022 y Solicitud de Ingreso n.º 25250-2022 el 23 de septiembre de 2022, “la administrada”, interpuso recurso de apelación contra la Resolución n.º 0649-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2022 donde se declaró infundado el recurso de reconsideración planteada por “la administrada”;

19. Que, mediante Resolución n.º 0120-2022/SBN-DGPE del 03 de octubre del 2022, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, (en adelante la “DGPE”), resolvió entre otros lo siguiente **artículo 1** declarar **infundado** el recurso de apelación presentada por la empresa **OMAY S.A.C.**, contra la Resolución n.º 0649-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2022, emitido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, en el extremo de la tasación diferenciada alegada; **artículo 2** declarar **fundado** el recurso de apelación presentada por la empresa **OMAY S.A.C.**, contra la Resolución n.º 0649-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2022, emitido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, en el extremo de la declaración de abandono del procedimiento; **artículo 3** ordénese 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 apercibimiento de ley, notificada a “la administrada” el 10 de octubre del 2022, conforme se desprende de la Notificación n.º 2924-2022/SBN-GG-UTD;

20. Que, en atención a lo resuelto por la “DGPE”, mediante Oficio n.º 00011-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 03 de enero del 2023 notificado el 05 de enero del 2023, se solicitó a la Dirección de Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento actualización de la tasación mediante un informe técnico de tasación, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de la Ley n.º 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, en su artículo 68 numeral 68.3, siendo atendido con el Oficio. n.º 0035-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, ingresado a esta Superintendencia el 09 de enero de 2023 con (S.I. n.º 00485-2023), donde la mencionada entidad, comunicó que el costo del servicio de tasación de los predios redimensionados asciende a **S/. 5 919,94 (Cinco Mil Novecientos Diecinueve y 94/100 soles)**;

21. Que, en atención a ello, mediante Oficio n.º 00043-2023/SBN-OAF-SAA del 02 de febrero de 2023, debidamente notificado el 02 de febrero de 2023 a “la administrada” esta Superintendencia, solicitó a esta, se sirva realizar el abono por el costo de tasación, razón por la cual se le otorgó un plazo de (10) días hábiles contados, desde el día siguiente de recibida la comunicación por parte de esta Superintendencia, caso contrario,

se daría por concluido el procedimiento de servidumbre, de conformidad con el numeral 11.3 del artículo 11° del “Reglamento” de la “Ley”, cabe precisar que el **plazo para pagar el servicio de tasación vencía el 16 de febrero del 2023**. No obstante, mediante memorándum n.° 00112-2023/SBN-OAF del 06 de febrero la Oficina de Administración y Finanzas trasladó a esta Subdirección el requerimiento de fraccionamiento del pago por el concepto del servicio de tasación requerida mediante correo electrónico de fecha 06 de febrero del 2023, por “la administrada”;

22. Que, mediante Oficio n.° 01198-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de febrero de 2023, debidamente notificado la misma fecha, se informó a “la administrada”, que el pago por el servicio de tasación es de cumplimiento estricto por parte del titular del proyecto, en el plazo establecido, caso contrario daría lugar a declarar concluido el procedimiento de otorgamiento de servidumbre, no habiéndose regulado excepciones ante la falta de pago o pago fraccionado, en ese contexto no existe norma que faculte a esta Superintendencia, acceder a su solicitud de fraccionamiento de pago por el costo del servicio de tasación, toda vez que el presente procedimiento se rige por su norma especial, por lo que se le solicitó cumpla con el requerimiento efectuado por esta Superintendencia dentro del plazo establecido en el Oficio n.° 00043-2023/SBN-OAF del 02 de febrero de 2023, el cual vence de manera indefectiblemente el **16 de febrero del 2023**;

23. Que, mediante Oficio n.° 00024-2023/SBN-OAF-UF de fecha 14 de febrero del 2023 la Oficina de Unidad de Finanzas de esta Superintendencia, informo a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento de la transferencia del abono por el costo del servicio de tasación efectuada por “la administrada, ratificado con el Informe n.° 00029-2023/SBN-OAF-UF de fecha 15 de febrero del 2023 emitido por la Oficina de Administración y Finanzas;

24. Que, seguidamente con Oficio n.° 0293-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC ingresado a esta Superintendencia el 24 de marzo 2023, signado con (S.I n.° 07291-2023), 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 n.° 01427-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, a través del cual se determinó el valor de la servidumbre por el plazo de quince (15) años; no obstante, mediante **Oficio n.° 02838-2023/SBN-DGPE-SDAPE** del 05 de abril del 2023, notificado el 11 de abril del 2023, se solicitó a dicho Ministerio aclarar el informe técnico de tasación, toda vez que se encontraron observaciones;

25. Que, en ese sentido, la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda y Saneamiento, con Oficio n.° 0404-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, signado con solicitud de ingreso n.° 09451-2023 del 18 de abril del 2023, adjunta el informe técnico de tasación n.° 01688-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, donde se aclara las observaciones advertidas, por lo cual se prosiguió con la conformidad de la valuación, determinándose que el valor comercial del derecho de servidumbre respecto de “el predio”, por el plazo de quince (15) años asciende a **S/ 1 230 049,10 (un millón doscientos treinta mil cuarenta y nueve y 10/100 soles)**, siendo que, mediante el Informe de Brigada n.° 00677-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de julio del 2023, esta Superintendencia otorgó conformidad al indicado procedimiento de tasación;

26. Que, mediante el **Oficio n.° 05589-2023/SBN-DGPE-SDAPE** del 17 de julio del 2023, notificado la misma fecha, por casilla electrónica se trasladó a “la administrada” el informe técnico de tasación a efectos que manifieste su aceptación al valor contenido en el citado informe y la forma de pago señalada en el mencionado oficio, **para lo cual se le otorgó el plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de recibido el Oficio en mención, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento**, conforme lo dispuesto en el artículo 22° de “la Ley” en concordancia con el artículo 13° de “el Reglamento”. No obstante, es menester señalar que “la administrada” no emitió el respectivo acuse de recibido, por lo que correspondía proceder con notificar en físico, la cual fue debidamente notificada con fecha 24 de julio del 2023, **se precisa que el plazo para que otorgue conformidad a la valuación comercial vencía el 02 de agosto del 2023**;

27. Que, en atención al requerimiento descrito en el párrafo precedente, “la administrada” dentro del plazo, mediante escrito s/n, presentado a esta Superintendencia con Solicitud de Ingreso n.° 20199-2023 el 02 de agosto del 2023, solicitó aclaración y/o correcciones a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda y Saneamiento, respecto del informe técnico de tasación, adjunto al requerimiento de aceptación del valor de tasación, para lo cual indica lo siguiente:

- I. *“Corregirse y/o aclararse el error material incurrido por el Informe Técnico de Tasación n.° 01688-2023, puesto que se ha efectuado una clasificación del terreno propia de terrenos rústicos, incompatible con la naturaleza eriaza del terreno bajo tasación, considerando como errores materiales lo siguiente; a) la inexistente división en 2 partes del terreno; b) a calificarlo como rústico; c) en aplicar metodología de tasación de terrenos rústicos en lugar de terreno eriazos; y d) apartarse y contradecir el Informe Técnico de Tasación n.° 5525-2023-VIVIENDA del 25 de noviembre del 2021. La presente tasación es sobre el derecho de servidumbre del mismo predio el cual no ha variado, por tanto, el mismo no puede haber cambiado, por lo que no puede pretender aplicarse el D.S. n.° 0005-2022-MIDAGRI máxime cuando en la descripción del terreno y en las fotografías de la propia tasación son incompatibles con el uso agrícola.*
- II. *Es tan flagrante y evidente el mencionado error incurrido por la tasación, que la propia SBN en su Informe de Brigada n.° 00677-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de julio a enmendado la plana al perito y declarado enfáticamente que el terreno es eriazo.*
- III. *En la página 27 de la tasación “Estudio de Mercado”, se puede apreciar los siguientes errores materiales;*
 - a) *El promedio de los predios empleados para el estudio de mercado es de 3 201,48 m² es decir 446 veces menores lo que evidentemente no constituye un comparativo adecuado, pero aun en el caso que pudiera admitirse su empleo el factor de homologación de ninguna manera puede ser de 0.85 es decir castigando solo un 15% algo que es 446 más chico.*
 - b) *Las 6 muestras utilizadas constituyen predios totalmente agrícolas y con valores anteriores a la pandemia por lo que no son representativas y no deberían haber sido empleadas más aun cuando han sido obtenidos de los archivos de la SBN como se colige de la expresión Archivo DC.*
 - c) *Las 6 muestras que rigor no se necesitan más que 5, la última de un valor unitario ya homologado de S/ 2.37 es más del doble e incluso el triple de las otras 5 muestras, careciendo de similitud con aquellas y distorsionando el resultado que debería ser sin duda menor que S/ 1.09 de VU mt².*
 - d) *De la comparación con el Informe de Tasación n.° 5525-2021-VIVIENDA del 25 de noviembre del 2021 en el cual a pesar de utilizar para el estudio de mercado predios mucho más caros que en esta tasación que arrojaron un VU de S/.6.30 mt² y de S/ 5.40 (vc S/ 1.09 o sea 5 veces mayor) una vez homologado arroja un valor básico del terreno de S/ 0.71, vs S/ 0.75 de la actual tasación.*
 - e) *Considerar en tomar el terreno como rustico en lugar de eriazo y aplicar la metodología de tasación que corresponde a predios rústicos cuando corresponde aplicar la de predios eriazos, aplicando de manera equivocada la metodología para terrenos rústicos con capacidad agrícola que llega a S/ 0.75 pero como valor básico de terreno rustico (VBTR).*
 - f) *Nótese en el expediente que ya se ha tenido como 4 a 5 tasaciones y todas las anteriores a esta, aunque adoleciendo de otros errores han aplicado la fórmula para hallar el VBTE propio de terrenos eriazos, por lo que resulta inaceptable que se pretenda ahora tasar el predio como rústicos.*
 - g) *El cálculo correcto conforme al artículo 100 del RNT utilizando incluso el valor de S/. 1.09 (que es muy alto) debería ser S/ 0.17 mt².*
- IV. *Estando equivocada la calificación del predio, y la metodología del cálculo utilizada y por ende el valor básico del terreno y el valor comercial del mismo, entonces inexorablemente el valor del derecho de servidumbre estará también equivocado, en efecto el valor del derecho de servidumbre no debería exceder en ningún caso de S/ 288 528,32.*
- V. *Respecto del Informe de Brigada propiamente dicho, cabe indicar que salvo por la declaración de carácter jurídico que contiene en el sentido de que el predio es eriazo y no rustico que es correcta, lo contenido en sus páginas 3 a 5 sobre valorización del terreno y la de servidumbre, en la medida que reproduce la tasación adolece de los mismos errores materiales que debe ser corregidos y/o aclarados.*
- VI. *Como así el primer monto correspondiente a las cuotas 1 a 8 se proyectan hasta julio del 2024 cuando apenas estamos julio del 2023, de que punto o página de la tasación coligen que la misma valoriza la servidumbre desde el 2016 por 15 años cuando la misma dice expresamente que se computa desde el 07 de marzo del 2023 por un plazo de 15 años en adelante”.*

28. Que, sobre el particular es importante señalar que el numeral 11.6 del artículo 11 del “Reglamento”, señala que; *“Una vez aprobada la tasación de la servidumbre se notifica al titular del proyecto de inversión adjuntando copia de la misma a efecto de que manifieste su aceptación en el plazo de cinco (05) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibida la comunicación. Únicamente puede requerirse aclaración o corrección de errores materiales no siendo cuestionable el valor comercial determinado en la tasación”, en*

concordancia con la Directiva n.º DIR-00001-2022/SBN denominada "Disposiciones Para la Determinación de la Contraprestación en el Procedimiento de Constitución de Servidumbre Sobre Terreno Erazos de Propiedad Estatal Para Proyectos de Inversión", en adelante "la Directiva", donde señala en su **numeral 6.1.6 que el titular del proyecto únicamente puede requerir aclaración o corrección de errores materiales, no siendo cuestionable el valor comercial determinado en la tasación;**

29. Que, conforme a lo señalado, debemos de precisar que la administración, tiene la potestad correctiva, permitiendo rectificar sus propios errores, siempre que estos sean de determinada clase y reúnan ciertas condiciones. *"Los errores materiales son aquellos que no alteran su sentido ni contenido. En tal sentido, un error material puede ser un error de expresión (equivocación en la institución jurídica), o un error gramatical (señalamiento equivocado de destinatarios del acto) y el error aritmético (discrepancia numérica); en otras palabras, se trata de errores atribuibles no a la manifestación de voluntad o razonamiento contenido en el acto, sino al soporte material que lo contiene";*

30. Que, el tratadista Morón Urbina señala, citando a Forthoff, lo siguiente: "En términos generales parece que todo acto administrativo afectado de irregularidad debe ser declarado defectuoso. Pero hay irregularidades respecto de las cuales carecería de todo fundamento racional atribuirles un efecto sobre la eficacia jurídica. Citemos. por ejemplo: las erratas en la escritura. La designación errónea del destinatario, pero sin que subsista duda sobre su identidad personal, la cita de una ley alegada con mención equivocada del artículo o de la página del Boletín Oficial (siempre que sea fácil determinar el sentido de lo alegado), etc. En todos estos casos se trata de faltas sin importancia que, con arreglo al lenguaje común habría que llamar equivocaciones, que en ningún modo pueden convertir en defectuoso el acto administrativo, y cuyo efecto, por tanto, no puede ser la inexistencia jurídica del mismo sino la mera necesidad de corregirlas": Que, tal como puede apreciarse si el error no es esencial, no afecta el sentido del acto administrativo, la propia autoridad que emitió el acto puede corregirlo;

31. Que, por consiguiente el término de error material se encuentra inmerso en simples equivocaciones como fechas, nombres, operaciones aritméticas o transcripciones de documentos, sin que ello altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión (pues no existe error material cuando su apreciación implique un juicio valorativo o exija una operación de calificación jurídica), concordado con lo estipulado en el Artículo 212 del del TUO de la Ley n.º 27444, aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la Ley n.º 27444"), en consecuencia por error material se entiende aquel cuya corrección no cambia el sentido de lo resuelto ni implica un juicio valorativo, ni exige apreciaciones de calificación jurídica o nuevas ni supone resolver cuestiones discutibles u opinables;

32. Que, bajo ese contexto y revisado el escrito s/n, signado con Solicitud de Ingreso n.º 20199-2023 del 02 de agosto del 2023, presentado por la "la administrada", donde solicitó aclaración y/o correcciones al informe técnico de tasación n.º 01427-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES e informe técnico de tasación n.º 01688-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, adjuntos al requerimiento de aceptación del valor de tasación, no describe fundamentos de errores materiales, por el contrario cuestiona temas de fondo lo que conlleva a la variación del monto del valor comercial del "predio", señalando que el estudio de mercado descrito en el informe de tasación no es el correcto de igual forma las fórmulas tomadas como valores son los incorrectos, toda vez que señala que el valor comercial de la servidumbre correcto sería de **S/ 288 528,32** y no de **S/ 1 230 049,10 (un millón doscientos treinta mil cuarenta y nueve y 10/100 soles)**, monto que fuera señalado por la autoridad competente como es la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda;

33. Que, al respecto conforme al artículo 20 de la "Ley", la valuación para el cálculo de la servidumbre es a partir de la entrega provisional, asimismo el numeral 15.5 del artículo 15º de "el Reglamento", establece que la contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del acta de entrega provisional del terreno, lo cual es concordante con lo señalado en el numeral 6.1.2 de "la Directiva", de otra parte conforme señala el numeral 15.6 del artículo 15º del Reglamento de la Ley n.º 30327 y el numeral 6.1.9 de "la Directiva", la cancelación o pago de la contraprestación por el derecho de servidumbre, podrá realizarse en una sola armada o en cuotas anuales por adelantado; en donde el número de cuotas es establecido por la entidad que aprueba la servidumbre, en la respectiva resolución;

34. Que, en atención a los considerandos expuestos en los párrafos precedentes, correspondía que "la administrada", cumpla con manifestar su aceptación al valor de la tasación, no obstante y conforme se desprende del cargo de notificación **Oficio n.º 05589-2023/SBN-DGPE-SDAPE** del 17 de julio del 2023, se verificó que "la administrada" fue válidamente notificada conforme se desprende de la constancia de notificación con fecha 24

de julio del 2023, no habiendo cumplido con manifestar su aceptación al valor de la tasación; por tal razón corresponde a esta Subdirección, hacer efectivo el apercibimiento señalado en el referido Oficio y declarar el abandono del procedimiento de otorgamiento del derecho de servidumbre y dejar sin efecto el **Acta de Entrega Recepción n.º 00069-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de julio de 2016** (fojas 229 al 235), modificada con **Acta Modificatoria de Entrega Recepción n.º 00084-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de mayo de 2021**;

35. Que, en ese sentido, “la administrada” deberá devolver “el predio” entregados provisionalmente a esta Superintendencia mediante la suscripción de un Acta de Entrega-Recepción dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la presente Resolución, de conformidad con el numeral 65.6 del artículo 65° del Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, para cuyo efecto se adjunta a la presente resolución el acta de entrega-recepción, para su suscripción correspondiente, bajo apercibimiento de solicitarse a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia el inicio de las acciones judiciales tendentes a la recuperación de “el predio”;

Del Pago por el uso del predio

36. Que, el procedimiento de servidumbre seguido a través de la Ley n.º 30327, es a título oneroso y la contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha en que se entrega provisionalmente el predio, conforme lo señala el numeral 15.5 del artículo 15 de “el Reglamento”, el cual textualmente señala lo siguiente: *“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”*, dicho numeral está referido a la entrega provisional y sus alcances;

37. Que, la norma antes citada es concordante con lo establecido en el artículo 7 del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, según el cual una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), es que todo acto efectuado a favor de los particulares se realice a título oneroso y a valor comercial, esto implica que no solo la aprobación de los actos de administración sean a título oneroso, sino también alcanza a las entregas provisionales a particulares;

38. Que, de esta forma el sub numeral 5.3.4 del numeral 5.3 del artículo 5° de la Directiva n.º DIR00001-2022/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”), establece que: “si el procedimiento de servidumbre concluye por abandono, la SDAPE emite una resolución motivada que declara la conclusión del procedimiento, deja sin efecto el acta de entrega provisional, requiere la devolución del predio y dispone el pago de una contraprestación equitativa por el uso provisional del predio computada a partir de la entrega provisional del mismo, el pago de la contraprestación y la devolución del predio debe efectuarse dentro del plazo de 10 días hábiles de haber quedado firma la resolución”;

39. Que, en atención a lo antes indicado, mediante Informe de Brigada n.º 01061-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de septiembre del 2023, se ha determinado que “la administrada” deberá cancelar la suma que asciende a **S/ 616 808,65 (Seiscientos Dieciséis Mil Ochocientos Ocho y 65/100 Soles)**, 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 corresponde al uso provisional del mencionado predio desde la entrega provisional, efectuada mediante **Acta de Entrega Recepción n.º 00069-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de julio de 2016**, modificada con **Acta Modificatoria de Entrega Recepción n.º 00084-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de mayo de 2021**, hasta la emisión de la presente resolución, de conformidad con “la Directiva”. Dicha suma de dinero deberá de ser pagado al Sistema Administrativo de Tesorería de esta Superintendencia en el plazo máximo de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente resolución, bajo apercibimiento de comunicarse a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que inicie las acciones de su competencia;

40. Que, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, si bien se ha estimado el monto que deberá cancelar “la administrada” hasta la emisión de la presente resolución; sin embargo, en caso “la administrada” no efectúe la devolución de “el predio” en el plazo señalado en el trigésimo quinto considerando de la presente Resolución, el monto indicado en el párrafo precedente será actualizado;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la SBN”, “Reglamento de la SBN”, “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, “Ley”, “Reglamento”, las Resoluciones nros. 092-2012 y 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1061-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de septiembre de 2023;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar el **ABANDONO** del procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** solicitado por la empresa **OMAY S.A.C.**, 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.º 11401255 de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral n.º V – Sede Trujillo y registrado con Código CUS n.º 97425 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2.- **DEJAR SIN EFECTO** Acta de Entrega Recepción n.º 00069-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de julio de 2016, modificada con Acta Modificatoria de Entrega Recepción n.º 00084-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de mayo de 2021, respecto del predio descrito en el artículo 1 de la presente resolución, entregado provisionalmente a favor de la empresa **OMAY S.A.C.**

Artículo 3.- La empresa **OMAY S.A.C.**, deberá pagar dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente resolución el monto de **S/ 616 808,65 (Seiscientos Dieciséis Mil Ochocientos Ocho y 65/100 Soles)**, por la entrega provisional del predio señalado en el artículo 1 de la presente Resolución, en caso de incumplimiento se comunicará a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que efectúe las acciones de su competencia.

Artículo 4.- La empresa **OMAY S.A.C.**, deberá devolver el predio entregado provisionalmente a la SBN 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 resolución; en caso de incumplimiento, se procederá conforme a lo señalado en el trigésimo quinto considerando de la presente resolución.

Artículo 5.- Hacer de conocimiento la presente Resolución a Sistema Administrativo de Tesorería a fin de que gestione el cobro de la suma señalada en el artículo 3º de la presente Resolución, y ante el incumplimiento del pago se deberá comunicar a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que inicie las acciones correspondientes.

Artículo 6.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente resolución.

Artículo 7.- Disponer la publicación de la presente resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por:

CARLOS ALFONSO GARCIA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales