

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1132-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 8 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 1063-2014/SBNSDAPE, que contiene el recurso de reconsideración presentado por la empresa **OMAY S.A.C.**, contra la Resolución 0901-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de septiembre de 2023, mediante la cual se declaró el **ABANDONO** del procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, respecto del predio de **1 428 348,80 m²**, ubicado en el distrito de Marmot, provincia de Gran Chimú y departamento de La Libertad, el cual forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida n.° 11401255 de la Oficina Registral de Trujillo y registrado con CUS n.° 97425 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales SINABIP (en adelante “el predio”), y;

CONSIDERANDO:

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

2. Que, según lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.° 016-2010- VIVIENDA, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) es el órgano competente para sustentar y aprobar los actos de administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión y racionalizando su uso y valor;

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

4. Que, la empresa Omay S.A.C. (en adelante “la administrada”), mediante el escrito s/n presentado del 26 de enero del 2016 (S.I. n.° 01911-2016), remitió el Informe n.° 052-2015-GRLL-GGR/GREMH-JLRL del 13 de noviembre de 2015; asimismo, con el escrito s/n del 17 de febrero del 2016 (S.I. n.° 03617-2016) y el escrito s/n del 23 de marzo del 2016 (S.I. n.° 06792-2016), adjuntó documentación complementaria, 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, Minas e Hidrocarburos del Gobierno Regional de La Libertad (en adelante “el Sector”) mediante el Oficio n.º 1172-2016-GRLL-GGR/GREMH del 03 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 a entregar de forma provisional el predio de 686.4087 hectáreas (6 864 087,46 m²) a favor de “la administrada” con la suscripción del Acta de Entrega Recepción n.º 00069-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de julio de 2016. Cabe precisar que, mediante Acta Modificatoria de Entrega-Recepción n.º 00084-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de mayo del 2021, se modificó el área entregada provisionalmente a un predio de 1 428 348,80 m², sobre la cual prosigue el presente procedimiento. Se deja constancia que, “el Sector” con Oficio n.º 002209-2021-GRLL-GGR-GREMH del 20 de octubre del 2021 (S.I. n.º 27266-2021), otorgó conformidad a la reducción del predio solicitado en servidumbre y precisó que el plazo por el cual se constituiría la servidumbre sería de 15 años;

6. Que, mediante con Oficio n.º 1560-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 26 de noviembre del 2021 (S.I. n.º 30899-2021) y Oficio n.º 1705-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 23 de diciembre del 2021 (S.I. n.º 33024-2021), la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remitió un (01) informe técnico de tasación, mediante el cual se realizó la valuación comercial del derecho de servidumbre por el plazo de quince (15) años sobre “el predio”, por el monto total de S/ 1 154 548,26 (Un Millón Ciento Cincuenta y Cuatro Mil Quinientos Cuarenta y Ocho y 26/100 Soles), siendo que, 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;

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

8. Que, dentro del plazo indicado en el considerando anterior, a través del escrito s/n (S.I. n.º 02344-2022) presentado el 27 de enero del 2022, “la administrada” solicitó se aclare el requerimiento de aceptación del valor de tasación contenido en el Oficio n.º 00282-2022/SBN-DGPE-SDAPE, solicitud que fue absuelta por esta Subdirección con el Oficio n.º 00605-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de febrero de 2022, notificado en la misma fecha, a través del cual, se le otorgó el plazo de cinco (5) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibió el mencionado oficio, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento. Cabe precisar que, el plazo para dar atención a lo solicitado venció el 11 de febrero del 2022, sin embargo, no cumplió con manifestar su aceptación al valor de la tasación;

9. Que, mediante la Resolución n.º 0398-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2022, esta Subdirección resolvió, entre otros, declarar el abandono del procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, seguido por “la administrada” sobre “el predio”, no obstante, mediante escrito s/n (S.I. n.º 14178-2022) presentado el 30 de mayo del 2022, complementado con el escrito s/n (S.I. n.º 17862-2022) presentado el 07 de julio del 2022, “la administrada” presentó recurso de reconsideración contra la Resolución n.º 0398-2022/SBN-DGPE-SDAPE. En ese sentido, a través de la emisión de la 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”, razón por la cual mediante escrito s/n (S.I. n.º 21790-2022) presentado el 18 de agosto del 2022 y escrito s/n (S.I. n.º 25250-2022) presentado el 23 de setiembre del 2022, “la administrada” interpuso recurso de apelación contra la Resolución n.º 0649-2022/SBN-DGPE-SDAPE;

10. 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, 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, 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**;

11. Que, en atención a lo resuelto por “la DGPE”, esta Subdirección mediante Oficio n.º 00011-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de enero del 2023, solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, la actualización de la mencionada tasación, de conformidad con lo señalado en el numeral 68.3 del artículo 68º del Reglamento de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA;

12. Que, con el Oficio n.º 0293-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 23 de marzo del 2023 (S.I. n.º 07291-2023), aclarado con el Oficio n.º 0404-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 17 de abril del 2023 (S.I. n.º 09451-2023), la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remitió el Informe Técnico de Tasación n.º 01688-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, mediante el cual se realizó la valuación comercial del derecho de servidumbre por el plazo de quince (15) años sobre “el predio”, por el monto total de **S/ 1 230 049,10 (un millón doscientos treinta mil cuarenta y nueve y 10/100 soles)**, siendo que, mediante Informe de Brigada n.º 00677-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de julio del 2023, esta Subdirección otorgó conformidad al indicado procedimiento de tasación;

13. Que, mediante Oficio n.º 05589-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de julio del 2023, notificado el 24 de julio del 2023, se solicitó a “la administrada” manifestar su aceptación al valor determinado en la tasación. Asimismo, en el mencionado oficio se estableció la propuesta de pago, para lo cual se le concedió el plazo de cinco (5) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibido el mencionado oficio, bajo apercibimiento de declararse el abandono del procedimiento, conforme lo señalado en el artículo 22º de “la Ley” concordado con el artículo 13º de “el Reglamento. Se deja constancia que, el plazo para que otorgue conformidad a la valuación comercial venció el 02 de agosto del 2023;

14. Que, en atención al requerimiento descrito en el párrafo precedente, “la administrada” mediante escrito s/n (S.I. n.º 20199-2023) presentado el 02 de agosto del 2023, es decir, dentro del plazo indicado en el considerando anterior, no cumplió con manifestar su aceptación al valor de la tasación, y, por el contrario, solicitó se traslade a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, su requerimiento de aclaraciones y/o correcciones sobre el informe técnico de tasación. Sin embargo, revisada dicha solicitud, se advirtió que, no describe fundamentos de errores materiales que conlleven a solicitar a la referida entidad emita pronunciamiento, por el contrario cuestiona temas de fondo lo que conlleva a la variación del monto del valor comercial de “el predio”, señalando que el estudio de mercado descrito en el informe de tasación no es el correcto, de igual manera, indica que las fórmulas tomadas como valores son los incorrectos, puesto que el valor comercial de la servidumbre no debería de exceder de **S/ 288 528,32**;

Hechos que motivaron la emisión de la decisión impugnada

15. Que, mediante Resolución n.º 0901-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de septiembre de 2023, (en adelante “la Resolución”), esta Subdirección resolvió en su **artículo 1** declarar el **abandono** del procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión 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/ 616 808,65 (Seiscientos Dieciséis Mil Ochocientos Ocho y 65/100 Soles)**, por el uso del predio señalado en el artículo 1; **artículo 4**; La empresa **OMAY S.A.C.**, deberá devolver el predio entregado provisionalmente, señalado en el artículo 1 de “la Resolución”, mediante la suscripción de un Acta de Entrega – Recepción, dentro de un plazo no mayor de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente “la Resolución”; **artículo 5**; hacer de conocimiento “la Resolución” al Sistema Administrativo de Tesorería a fin de que gestione el cobro de la suma señalada en el artículo 3 de la indicada Resolución, por el uso del predio, y ante el incumplimiento del pago se deberá comunicar a la Procuraduría Pública de la SBN para que inicie las acciones correspondientes; **artículo 6** disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez que quede firme “la Resolución”;

Respecto del Recurso de Reconsideración

16. Que, mediante escrito s/n (S.I. n.º 28069-2023) presentado el 13 de octubre del 2023, “la administrada”, interpuso recurso de reconsideración contra “la Resolución”, a efectos que se revierta la decisión de la SBN, para lo cual solicitó se evalué las nuevas pruebas que adjunta consistente en: un informe de observaciones elaborado por “la administrada” respecto del Informe Técnico de Tasación n.º 01688-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES y una Factura Electrónica del pago por el servicio de tasación emitida por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento. Asimismo, solicita se traslade su pedido de aclaración del informe tasación en cuestión a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a efectos que dicha entidad emita pronunciamiento y permita a “la administrada” dar su aceptación o no a la contraprestación que se determine, señalando como argumentos los siguientes:

- i) *En efecto, luego de los trámites y pagos correspondientes, la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS emitió un nuevo Informe Técnico de Tasación n.º 0168-2023-VIVIENDA/VMCS DGPRCS-DC/TASACIONES de fecha 7 de marzo del 2023, sobre el derecho de servidumbre reducido solicitado, y, acto seguido la SDAPE nos remitió dicha tasación, con el Oficio n.º 05589-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de julio del 2023, esto es, 3 meses y 20 días después de la tasación. Es importante resaltar que el encargo de la SDAPE al órgano técnico del MVCS fue realizar una tasación del derecho de servidumbre sobre el referido terreno eriazo de 1 428 348,80 m², bajo el régimen de la Ley n.º 30327, desde la fecha del encargo, esto es desde la actualidad. NO FUE realizar una tasación retrospectiva desde el 8 de julio del 2016, ni menos aún precisó o distinguió que un período era en calidad de “Entrega Provisional” y otro el verdadero derecho real de servidumbre definitiva.*
- ii) *Se ha advertido una serie de oscuridades y errores tanto en el Oficio de la SBN como en el Informe Técnico de Tasación y en ejercicio legítimo de nuestros derechos como administrados, conforme a la Constitución Política y a la LPAG, con fecha 2 de agosto del 2023, esto es, dentro del plazo para responder el Oficio antes citado de la SDAPE, presentamos un escrito en el que solicitamos correcciones y/o aclaraciones, tanto a la Dirección de Construcción del MVCS como a la propia SDAPE de la SBN.*
- iii) *La SDAPE en su Resolución n.º 0901-2023/SBN-DGPE-SDAPE, en primer lugar, se pronuncia únicamente sobre el extremo del pedido de corrección de errores materiales y no sobre el extremo de aclaraciones, más aún cuando los dispositivos citados del Reglamento y de la Directiva, prevén y distinguen dos (2) situaciones: i) las aclaraciones “o”; ii) las correcciones de errores materiales. Nuestro escrito del 2 de agosto del 2023, contiene ambos pedidos, en consecuencia, la Resolución que recurrimos tampoco distingue que nuestro pedido tiene una parte referida a la corrección y/o aclaración respecto de la tasación, que debe necesariamente conforme a Ley, derivarse y tener un pronunciamiento del MVCS; y otra parte que debe ser aclarado y/o corregida por la propia SDAPE.*
- iv) *Situación que transgrede lo estipulado en el sub numeral 6.1.7 de la Directiva n.º 00001-2022/SBN, que establece expresamente lo siguiente: “De presentarse un pedido de aclaración o corrección de errores materiales en la tasación, la SDAPE evalúa lo solicitado y atiende previo pronunciamiento del ente especializado que efectuó la tasación. Lo resuelto se pone en conocimiento del/la titular del proyecto de inversión para su aceptación en el plazo de cinco (5) días desde el día siguiente de la notificación; de no existir aceptación se declara el abandono del procedimiento.”*
- v) *En el caso concreto de la Tasación n.º 01688, está fuera de toda duda que el Perito Tasador cometió un gravísimo ERROR DE ORIGEN, que consiste en una omisión objetiva y material; consistente en que desconoció que su encargo era tasar un terreno ERIAZO; que ya había sido calificado como eriazo en el curso del procedimiento administrativo por la propia SBN y otras entidades como SERFOR, pese a lo cual practicó tasación como si el predio no fuera eriazo. Es tan flagrante y evidente el mencionado error incurrido por la Tasación, que la propia SBN en su Informe de Brigada n.º 00677-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de julio 2023, que forma parte del Oficio 05589-2023-SDAPE/SBN ha enmendado la plana al perito y declarado enfáticamente que el terreno es ERIAZO. Es por ello, que la SDAPE debió declarar su NULIDAD de oficio conforme al artículo 213 de la LPAG, puesto que la tasación adolece de un vicio de nulidad de*

origen que le impedía la obtención de su finalidad, razón por la cual técnicamente, el Oficio n.º 05589-2023/SBN en tanto da por válida dicha tasación es también nulo.

- vi) Este error de origen, evidenciado por la propia SDAPE, que por lo menos merece ser aclarado por el perito que realizó por encargo la tasación y por la entidad (MVCS) que la hizo suya y avala, dio lugar a su vez - por consecuencia - a una serie de otros errores y asunciones que debían necesariamente ser aclaradas o corregidas y que se mencionan en nuestro escrito, y que difieren e incluso contradicen los contemplados en el Informe Técnico de Tasación n.º 5525-2021-VIVIENDA del 25 de noviembre del 2021, sobre exactamente el mismo predio y derecho, y que fue elaborado por la Ing. Lucía Alayo Miranda, quien inexplicablemente firma este Informe, por consiguiente en el caso sub materia es evidente que estando equivocadas la calificación del predio y la metodología de cálculo utilizada y por ende el Valor Básico del Terreno (VBT) entonces inexorablemente el valor comercial del Derecho de Servidumbre estará también equivocado.*
- vii) En cuanto al cronograma de pagos adjunto al Oficio n.º 05589-2023/SBN-DGPE-SDAPE, como así el primer monto correspondiente a las cuotas 1 a 8, se proyecta hasta julio del 2024 cuando apenas estamos en julio del 2023. De qué parte, punto o página de la Tasación se desprende que la misma valoriza la servidumbre retrospectivamente desde el 2016 por 15 años y cuando la misma dice expresamente que se computa desde el 7 de marzo de 2023 por un plazo de 15 años.*
- viii) Es obvio que frente al requerimiento (de aceptación de la tasación) no hemos dejado de contestar, sino que presentamos un escrito dentro del plazo otorgado, y en él no hemos manifestado una no aceptación, sino que hemos solicitado aclaraciones y/o correcciones totalmente legítimas, con lo cual no se configura la NO ACEPTACION, y, por tanto, no es procedente aplicar el abandono.*

17. Que, la recurrente presentó como nuevo medio probatorio lo siguiente: **i)** un Informe de observaciones al Informe Técnico de Tasación n.º 01688-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES elaborado por “la administrada”, y, **ii)** Factura Electrónica n.º E001-2770 que evidencia el pago por el servicio de tasación efectuada por “la administrada” respecto de “el predio”;

De la calificación del recurso de reconsideración

Del plazo para la presentación del recurso

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

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

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

21. Que, tal como consta en el cargo de notificación n.º 2594-2023/SBN-GG-UTD del 22 de septiembre de 2023, se advierte que, “la Resolución” fue **notificada el 22 de septiembre de 2023** a “la administrada”, a través de la casilla electrónica, conforme obra en el expediente; por lo que, se tiene por bien notificada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 21.5) del artículo 21º del “TEO de la Ley n.º 27444”;

22. Que, en ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles para la interposición de algún recurso impugnatorio **vencía el 16 de octubre de 2023**, y en virtud de lo señalado en el párrafo precedente se ha verificado que “la administrada” presentó el recurso de reconsideración el 13 de octubre de 2023, **es decir dentro del plazo legal**;

Calificación de la nueva prueba y su evidencia en el caso

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

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

25. Que, revisado el recurso de reconsideración que contiene los fundamentos de hecho y de derecho, descritos en el décimo sexto considerando de la presente resolución y de los documentos adjuntos que sustentan dichos fundamentos en calidad de nueva prueba, señalados en el décimo séptimo considerando de la presente resolución, se advierte lo siguiente:

- a) Respecto del numeral **i)**, del décimo sexto considerando de la presente resolución es de advertirse y precisar que, la Directiva n.° DIR-00001-2022/SBN, denominada: *“Disposiciones para la determinación de la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión”*, en adelante “la Directiva”, es una norma que contiene de manera integral lo estipulado en “la Ley” y “el Reglamento”, siendo esto así, la normativa especial que regula el presente procedimiento, no prevé que se efectuó una valorización diferenciada entre el periodo de la entrega provisional con la entrega definitiva, en virtud a lo dispuesto en el numeral 5.3.3 de “la Directiva”, más bien señala que, la tasación se realiza para determinar la contraprestación del derecho de servidumbre, cuya contraprestación se contabiliza desde la fecha de entrega provisional del predio, por lo que, la tasación efectuada en el presente procedimiento se efectuó de acuerdo al marco normativo antes glosado. Bajo ese contexto, no hay tasaciones diferenciadas, es una sola tasación por todo el período, siendo que la contraprestación se contabiliza desde la entrega provisional de conformidad con lo previsto en el numeral 15.5 del artículo 15 de “el Reglamento”, en ese sentido, la norma no ampara o regula una tasación diferenciada.
- b) Respecto del numeral **ii)**, es importante mencionar que, esta Subdirección no incorporó ninguna información distinta a lo señalado en el Informe Técnico de Tasación n.° 01688-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, remitida por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, puesto que, lo único que se realizó con el Oficio n.° 05589-2023/SBN-DGPE-SDAPE, es correr traslado el valor determinado en el indicado informe para la aceptación de “la administrada”, conforme a lo dispuesto en el numeral 21.1 del artículo 21° de “la Ley”, concordado con el numeral 6.1.5 de “la Directiva”, más aún cuando la valuación efectuada por la citada entidad e indicada en el Oficio n.° 05589-2023/SBN-DGPE-SDAPE, que asciende a **S/ 1 230 049,10 (un millón doscientos treinta mil cuarenta y nueve y 10/100 soles)**, guarda relación con el monto señalado en el Informe Técnico de Tasación n.° 01688-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, por lo tanto, no se evidencia que esta Subdirección haya incurrido en errores al momento de remitir la tasación de “el predio”.
- c) Ahora bien, en torno al pronunciamiento de correcciones de errores materiales y aclaraciones descritos en los numerales **ii)**, **iii)**, **iv)** y **vi)**, dichos argumentos ya fueron esgrimidos en el trigésimo segundo considerando de “la Resolución”, donde se precisó que, la “administrada” no describió los fundamentos de errores materiales ni cuales serían las aclaraciones materiales al informe técnico de tasación puesto que para ambos supuestos

la norma prevé que sean **materiales** es decir que no se cuestione el fondo del informe ni el monto del valor comercial de “el predio”, sin embargo, “la administrada” cuestiona temas de fondo, lo que conlleva a la variación del monto del valor comercial del terreno, toda vez que, señala que el valor comercial de la servidumbre debería de ser de **S/ 288 528,32** y no de **S/ 1 230 049,10**, monto que fuera señalado por la autoridad competente como es la Dirección de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Cabe precisar que, en los fundamentos del presente recurso de reconsideración efectuados por “la administrada”, **se vuelve a cuestionar la metodología de cálculo utilizada lo que conlleva a la variación del monto del valor comercial del predio materia de servidumbre**, con lo cual se evidencia la no existencia de errores ni aclaraciones materiales en el procedimiento de tasación de “el predio”.

- d) Respecto, del numeral **v) y viii)**, esta Subdirección, previo a solicitar la aceptación del valor comercial a “la administrada”, si cumplió con la evaluación del Informe Técnico de Tasación, advirtiéndose errores materiales, motivo por el cual, mediante Oficio n.º 02838-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de abril del 2023, se solicitó al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, proceda con la aclaración de dichos errores materiales, solicitud que fue atendida por la mencionada entidad con el Oficio n.º 0404-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 17 de abril del 2023 (S.I n.º 09451-2023) y evaluada por esta Subdirección, según consta en el Informe de Brigada n.º 00677-2023/SBN-DGPE-SDAPE, en donde se advirtió que la mencionada entidad cumplió con subsanar los errores advertidos, por lo tanto, queda desvirtuado el argumento de “la administrada”, puesto que esta Subdirección si cumplió con la revisión de los documentos remitidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, hechos que se fundamentaron en “la Resolución”, donde se resolvió declarar el abandono del procedimiento;

Asimismo, es necesario precisar que el presente procedimiento está enmarcado en una ley especial, en consecuencia, los plazos establecidos son preclusivos, puesto que el numeral 11.6 del artículo 11 de “el Reglamento” establece que: *“Una vez aprobada la tasación de la servidumbre se notifica al titular del proyecto de inversión adjuntando copia de la misma, a efectos que manifieste su aceptación en el plazo de cinco (05) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibida la comunicación. Únicamente puede requerirse la aclaración o corrección de errores materiales, no siendo cuestionable el valor determinado en la tasación”, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento*, conforme lo dispuesto en el artículo 22º de “la Ley” en concordancia con el artículo 13º de “el Reglamento”, siendo que en el presente caso se advirtió que “la administrada” no manifestó su conformidad al valor contenido en el informe de tasación por lo que se resolvió declarar el abandono del presente procedimiento.

- e) En torno al numeral **vii)**, es importante mencionar que, conforme señala el numeral 15.6 del artículo 15º de “el Reglamento” de “la Ley” y los numerales 6.1.9 y 6.1.10 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, en donde el número de cuotas es establecido por la entidad que aprueba la servidumbre, en la respectiva resolución, y cuando se establezca en cuotas, el valor de éstas se obtiene dividiendo el valor de la servidumbre entre el número de cuotas aprobadas. En ese sentido, en virtud al mencionado marco normativo, en el presente caso se estableció que el pago de la contraprestación por el derecho de servidumbre sería en 15 cuotas, conforme consta en el Oficio n.º 05589-2023/SBN-DGPE-SDAPE; no obstante, el valor de la primera cuota contiene el periodo de servidumbre que corresponde desde la entrega provisional (08/07/2016), ello en aplicación del numeral 15.5 del artículo 15º de “el Reglamento”, por ende la contraprestación de la servidumbre se contabiliza desde la entrega provisional del predio, toda vez que dicho marco normativo establece que la contraprestación y el plazo de la servidumbre se computa desde la entrega provisional, considerando para tal efecto como plazo de servidumbre el de **quince (15) años**.

26. Que, respecto de la evaluación de las pruebas presentadas en el presente recurso de reconsideración, señalados en el décimo séptimo considerando de la presente resolución, y si estos califican como nueva prueba y su incidencia en el caso, se advirtió que respecto del documento del numeral

i) que corresponde al informe de observaciones del Informe Técnico de Tasación n.º 01688-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES elaborado por “la administrada”, si califica como nuevo medio probatorio puesto que la misma no fue evaluada en “la Resolución”, no obstante, dicho medio probatorio no causaría un eventual cambio del acto administrativo contenido en “la Resolución”, toda vez que, en el documento se cuestionan temas de fondo respecto del informe de tasación elaborado por el organismo especializado en materia de tasación (en el presente caso, la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento), ii) que corresponde a la Factura Electrónica n.º E001-2770 que evidencia el pago por el servicio de tasación efectuada por “la administrada” respecto de “el predio”, no es un medio probatorio nuevo, toda vez que, el mismo corresponde al pago por el servicio de tasación, documental que ya fue evaluado y descrito en los fundamentos de “la Resolución”, por lo tanto, la mencionada factura no cumple con el requisito de nueva prueba, puesto que no constituye un hecho nuevo que sustente la reevaluación de la decisión impugnada;

27. Que, en consecuencia, la documentación presentada por “la administrada”, no constituye nueva prueba que amerite modificar el contenido de “la Resolución”; por lo que, corresponde a esta Subdirección desestimar el recurso de reconsideración interpuesto por “la administrada”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, “el TUO de la LPAG”, Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1373-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de noviembre del 2023;

SE RESUELVE:

Artículo 1: Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración interpuesto por la empresa **OMAY S.A.C.**, contra la Resolución 0901-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de septiembre de 2023, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

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

Artículo 3.- 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 García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal