

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**RESOLUCIÓN Nº 0013-2024/SBN-DGPE**

San Isidro, 15 de febrero de 2024

**VISTO:**

El Expediente 306-2020/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado por la empresa **CONTINUA CHACHANI SAC**, representada por la empresa **CERCONT INVERSIONES SAC**, la cual se encuentra, a su vez representada por su apoderado Alan Adolfo Napuri Acuña, contra la Resolución 1260-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de diciembre de 2023, que dispuso dar por concluido del procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, al amparo de la Ley 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante, “Ley 30327”) y el Reglamento del capítulo I del título IV de la Ley 30327, Ley de promoción de las inversiones para el crecimiento económico y el desarrollo sostenible, aprobado con Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA, modificado por los Decretos Supremos 15-2019-VIVIENDA y 31-2019-VIVIENDA (en adelante, “Reglamento de la Ley 30327”), acerca del predio de 2 826 099,83 m<sup>2</sup> (282.61 ha), ubicado en el distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa (en adelante, “el predio”), dentro de dos (2) áreas de 799 790,14 m<sup>2</sup> y 2 026 309,69 m<sup>2</sup> inscritas a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego) en las partidas 04001280 y 04001277, con CUS 88655 y 88665 del Registro de Predios de Arequipa, en forma respectiva; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (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, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril

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

de 2021<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;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022<sup>3</sup>, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA<sup>4</sup> y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022<sup>5</sup>, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico - legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, corresponde a esta 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 l) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 00036-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de enero de 2024, “la SDAPE” remitió el Expediente 306-2020/SBNSDAPE que contiene el escrito presentado el 4 de enero de 2024 (S.I. 000173-2024) por la empresa **CONTINUA CHACHANI SAC** (en adelante, “la Administrada”), representada por la empresa **CERCONT INVERSIONES SAC**, la cual se encuentra, a su vez representada por su apoderado Alan Adolfo Napuri Acuña, contra la Resolución 1260-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de diciembre de 2023 (en adelante, “la Resolución impugnada”), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”;

#### ***De la calificación formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada”***

5. Que, mediante escrito presentado el 4 de enero de 2024 (S.I. 000173-2024), “la Administrada” interpone recurso de apelación contra “la Resolución impugnada” y solicita que se declare fundado y se deje sin efecto;

---

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

<sup>3</sup> Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

<sup>4</sup> Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

<sup>5</sup> Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.

**6.** Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho (literales a) al k) del numeral III), por los fundamentos que a continuación se detallan:

**6.1.** Sostiene que la entrega provisional no representa algún beneficio económico para el solicitante de la servidumbre, porque no se ejecuta actividad económica, sólo acciones relacionadas a la custodia del predio según los numerales 10.3 y 10.4 del “Reglamento de la Ley 30327”. Asimismo, menciona que los numerales 11.1 y 11.3 del artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327”, así como el artículo 20 de la “Ley 30327”, sólo mencionan los actos de gestión para obtener la valuación comercial del predio y su pago, de lo contrario, sólo concluye el procedimiento de servidumbre. Ningún artículo de la “Ley 30327” y “Reglamento de la Ley 30327” prescribe que “la Administrada” asume el pago por uso provisional de “el predio”, porque no existe otorgamiento del derecho de servidumbre, y la Directiva 001-2022/SBN “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 con Resolución 0001-2022/SBN del 5 de enero de 2022<sup>6</sup> y modificada con Resolución 0045-2022/SBN-GG del 21 de abril de 2022 (en adelante, “la Directiva”), señala que se trate de una sanción o penalidad por no aceptar el pago del servicio de tasación. En ese sentido, considera que “la Resolución impugnada” vulnera el principio de especialidad de la norma, porque debe prevalecer la norma especial frente a la norma general, al invocar la aplicación errónea del “TUO de la Ley” y “el Reglamento” que disponen el pago por el uso provisional de los predios estatales, frente a lo establecido en la “Ley 30327” y el “Reglamento de la Ley 30327”, que no lo consideran (literales a) hasta h) y literal j) a k) del numeral III);

**6.2.** Señala que el Acta de Entrega-Recepción 086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020, considera sólo a la Directiva 007-2016/SBN “Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales”, aprobada con Resolución 070-2016/SBN, publicada el 19 de octubre de 2016, que se aplicaba a la servidumbre estipulada en el Código Civil y no para la servidumbre de la “Ley 30327”, la cual, estaba regulada en la Directiva 002-2015/SBN “Lineamientos para la determinación de la contraprestación del derecho de servidumbre de terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión”, aprobada con Resolución 070-2015/SBN, publicada el 14 de octubre de 2015 (en adelante “la Directiva derogada”), que sólo estableció en su numeral 6.2.5, el pago por la servidumbre y en caso de incumplimiento se procedía a dejar sin efecto el acta de entrega del predio y se requería su devolución. Es decir, “la SDAPE” consideró una norma que no correspondía en el Acta citada y que debió ser objeto de aclaración (literal i) del numeral III);

**6.3.** Considera que la tasación es de mutuo acuerdo, de acuerdo al numeral 11.6 del artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327”, por tanto, “la Administrada” no acepta el monto de tasación e indica que carece de efectos para ella

<sup>6</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 7 de enero de 2022.

(literal i) del numeral III). “La SDAPE” mediante Informe de Brigada 01345-2023/SBN-DGPE del 30 de noviembre de 2023 determinó un monto de contraprestación que no le fue notificado; por lo cual, infringe los principios de razonabilidad, buena fe procedimental, acceso permanente y participación previstos en los numerales 1.4, 1.8, 1.12 y 1.19 del Título Preliminar del “TUO de la LPAG” (literal j) del numeral III);

- 6.4. Indica que el Informe de Brigada 01345-2023/SBN-DGPE del 30 de noviembre de 2023, debió determinar de forma clara, precisa y debidamente sustentada, el nivel de limitación y afectación que ha sufrido el terreno en dicho período de entrega provisional para determinar el monto de contraprestación asciende a S/. 1 059 621.88 soles. Sin embargo, no ha sido elaborado conforme al numeral 11.2 de los artículos 11 y 109 del “Reglamento de la Ley 30327”, es decir, no fue producto de una actividad realizada por un organismo o empresa de acreditada experiencia, lo cual implica que no es tasación formal (literales j) y k) del numeral III);
- 6.5. Alega que la aplicación de “la Directiva” a un procedimiento iniciado con anterioridad a la vigencia de la norma implica vulnerar el principio de irretroactividad de las normas, previsto en los artículos 103 y 109 de la Constitución Política del Perú, y generó un vicio de nulidad del acto administrativo de carácter insubsanable previsto en el inciso 1) del artículo 10 del “TUO de la LPAG” (literal l) del numeral III);

7. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen “la resolución impugnada”. 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 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 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. Mediante el Oficio 247-2020-MINEM/DGE del 12 de febrero de 2020 (S.I. 03622-2020), la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas ha remitido la solicitud presentada por “la Administrada” para ejecutar el proyecto denominado “CSF Continua Chachani 100 MW”, al amparo de la “Ley 30327” y el “Reglamento de la Ley 30327”, por lo cual, se acredita su legitimación para cuestionar a “la Resolución impugnada”;

### **Plazo**

- 7.5. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, 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;

- 7.6. La “Resolución impugnada” fue notificada en forma personal a “la Administrada”, el 20 de diciembre de 2023 mediante la Notificación 3496-2023/SBN-GG-UTD, según cargo de recepción, y tuvo plazo para impugnar entre el 21 de diciembre de 2023 al 16 de enero de 2024; habiendo presentado su recurso de apelación el 4 de enero de 2024 (S.I. 00173-2024). En ese sentido, presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;

8. Que, por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia;

9. Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “la Administrada” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por “la DGPE”;

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

¿La entrega provisional de un predio, en el marco de la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión es a título oneroso, incluso cuando no se haya efectuado el uso concreto del bien?

¿Es válida la determinación del valor de la contraprestación por uso provisional de “el predio”, efectuada por “la SDAPE”?

¿La aplicación de “la Directiva” a un procedimiento iniciado con anterioridad a la vigencia de la norma implicó vulnerar el principio de irretroactividad de las normas y generó un vicio de nulidad del acto administrativo de carácter insubsanable?

### ***Descripción de los hechos***

10. Que, “la Administrada” suscribió el Acta de Entrega-Recepción 086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020, mediante la cual se realizó la entrega provisional de “el predio” en donde se evidencia la aceptación y delimitación de

los derechos y obligaciones contenidos de “la Administrada”. Asimismo, en la cláusula cuarta del Acta de Recepción se establecieron los derechos y obligaciones de “la Administrada” por la entrega provisional de “el predio”; disponiendo que, de acuerdo a los numerales 10.2, 10.3 y 10.4 del artículo 10 “el Reglamento de la Ley 30327”, la entrega provisional de “el predio” no implica la aprobación previa de la constitución del derecho de servidumbre; es decir, **no autoriza al titular del proyecto de inversión al inicio de su actividad económica**;

**11.** Que, en ese sentido “la Administrada” como titular del proyecto de inversión sólo podría haber iniciado acciones previas sobre el terreno, tales como: implementar sistemas de vigilancia y custodia, delimitar linderos mediante la colocación de hitos o cercos, realizar actos de mantenimiento o refacción de “el predio”, realizar estudios de suelo, precisando que los gastos de conservación u obras que se ejecuten deben ser asumidas por la administrada;

**12.** Que, así mismo, en atención al sub numeral 5.3.2 del numeral 5 de “la Directiva”, se establece que **“la Administrada” se compromete a la custodia, defensa, devolución del predio en caso de conclusión del proyecto o modificación parcial del área primigenia y a la compensación económica equitativa por el uso provisional del predio en caso de concluir el procedimiento** por causas imputables a “la Administrada”;

**13.** Que, las partes, debidamente representadas, en ejercicio de su autonomía y en manifestación de su voluntad suscribieron el Acta de Entrega-Recepción 086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020, por tanto, éste despliega, válidamente sus efectos y vincula jurídicamente para cumplir lo pactado;

#### ***Respecto a los argumentos de “la Administrada”***

**14.** Que, en ese sentido, se procede a revisar los argumentos presentados por “la Administrada”, que en resumen son los siguientes:

#### ***Sobre el pago por uso de “el predio” entregado en forma provisional, incluso cuando no se haya efectuado el uso concreto del mismo***

**15.** Argumento que obra en el numeral 6.1): “La Administrada” sostiene que la entrega provisional no representa algún beneficio económico para el solicitante de la servidumbre, porque no se ejecuta actividad económica, sólo acciones relacionadas a la custodia del predio según los numerales 10.3 y 10.4 del “Reglamento de la Ley 30327”. Asimismo, menciona que los numerales 11.1 y 11.3 del artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327”, así como el artículo 20 de la “Ley 30327”, sólo indican los actos de gestión para obtener la valuación comercial del predio y su pago, de lo contrario, sólo concluye el procedimiento de servidumbre. Ningún artículo de la “Ley 30327” y “Reglamento de la Ley 30327” prescribe que “la Administrada” asume el pago por uso provisional de “el predio”, porque no existe otorgamiento del derecho de servidumbre, y “la Directiva”, señala que se trate de una sanción o penalidad por no aceptar el pago del servicio de tasación. En ese sentido, considera que “la Resolución impugnada” vulnera el principio de especialidad de la norma, porque debe prevalecer la

norma especial frente a la norma general, al invocar la aplicación errónea del “TUO de la Ley” y “el Reglamento” que disponen el pago por el uso provisional de los predios estatales, frente a lo establecido en la “Ley 30327” y el “Reglamento de la Ley 30327”, que no lo consideran (literales a) hasta h) y literal j) a k) del numeral III);

**16.** Que, el numeral 15.5 del artículo 15<sup>7</sup> de “el Reglamento de la Ley 30327”, dispone que el cómputo de la contraprestación se contabiliza desde la fecha de suscripción del acta de entrega-recepción;

**17.** Que, la primera disposición complementaria final de “el Reglamento de la Ley 30327”, dispone que *“las normas contenidas en la Ley y en el presente Reglamento, referidas a la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, se aplican en el marco del SNBE. La SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas y las entidades propietarias de terrenos estatales no imponen servidumbres administrativas con carácter forzoso”*;

**18.** Que, la tercera disposición complementaria final de “el Reglamento de la Ley 30327”, dispone que *“para la aplicación del presente Reglamento, en el marco del SNBE, la SBN puede emitir directivas”*;

**19.** Que, en virtud de las normas citadas, las cuales tienen el carácter de normas especiales, se permite la aplicación de una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales ( en adelante, “el SNBE”), la cual está descrita en el literal a) del artículo 7 del “TUO de la Ley”, en donde se establece *“la primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementaria, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse”*;

**20.** Que, el numeral 65.7 del artículo 65 de “el Reglamento”, precisa que, adicionalmente en los procedimientos para el otorgamiento de un acto de administración o disposición a título oneroso en favor de particulares, que concluyen por abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, al requerirse la devolución del predio, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso del predio, la cual es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que efectúe dicha entidad, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio;

**21.** Que, no obstante “la Administrada” considera que la obligación de pagar una contraprestación equitativa por el uso provisional de “el predio” no está prevista en las normas de carácter especial vigentes, por cuanto la entrega provisional no representa beneficio económico para “la Administrada”, porque no ejecuta actividad económica, sino acciones relacionadas a la custodia de “el predio” según los numerales 10.3 y 10.4 del “Reglamento de la Ley 30327”. Asimismo, menciona que los numerales 11.1 y 11.3 del artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327”, así como el artículo 20 de la “Ley

---

<sup>7</sup> **“Artículo 15.- De la Resolución de constitución de servidumbre.**

(...)-

15.5 La contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega-Recepción a que se refiere el numeral 10.2 del artículo 10 del presente Reglamento”.

30327”, sólo indican los actos de gestión para obtener la valuación comercial del predio y su pago, de lo contrario, sólo concluye el procedimiento de servidumbre. Ningún artículo de la “Ley 30327” y “Reglamento de la Ley 30327” prescribe que “la Administrada” asume el pago por uso provisional de “el predio”, porque no existe otorgamiento del derecho de servidumbre, y “la Directiva”, señala que se trate de una sanción o penalidad por no aceptar el pago del servicio de tasación. En ese sentido, considera que “la Resolución impugnada” vulnera el principio de especialidad de la norma, porque debe prevalecer la norma especial frente a la norma general;

**22.** Que, de acuerdo a lo expuesto, las normas de “el SNBE” tienen primacía sobre otras que en oposición o menoscabo que éstas se pudieran dictar, lo cual implica que las disposiciones de otros ordenamientos jurídicos, se someten a las normas del SNBE.

**23.** Que, asimismo, debe señalarse que la contraprestación por uso provisional de “el predio”, tiene su fuente en el numeral 19.3 del artículo 19 de la “Ley 30327”, en donde se ha dispuesto que el predio se entrega en forma provisional al administrado. Esta disposición sustenta al numeral 15.5 del artículo 15<sup>8</sup> de “el Reglamento de la Ley 30327”, que establece que el cómputo de la contraprestación se contabiliza desde la fecha de suscripción del acta de entrega-recepción; lo cual implica, que la contraprestación abarca no sólo la servidumbre definitiva, sino también la entrega provisional (uso limitado); interpretación que se encuentra de conformidad a lo dispuesto en la primera disposición complementaria final de “el Reglamento de la Ley 30327”, la cual permite que dichas normas se apliquen en el marco de las normas del SNBE. Es decir, observando la garantía que estableció la prelación del “TUO de la Ley” sobre otras normas, que en oposición o menoscabo pudieran dictarse;

**24.** Que, es menester resaltar que el numeral 15.5 del artículo 15 de “el Reglamento de la Ley 30327”, establece que el pago es por el “uso” del bien, y este “uso” se encuentra delimitado, tanto por “la Directiva” como en los numerales 10.2<sup>9</sup> y 10.3<sup>10</sup> del artículo 10 de “el Reglamento de la Ley 30327”. Es así que, en la cláusula cuarta del Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (folio 119 vuelta), se precisó que “la Administrada” no tiene autoridad para iniciar con su actividad económica, sino que el derecho de “uso” que se le otorga se encuentra limitado, **permitiendo solo actos de conservación, delimitación, custodia del predio y estudios de suelo.** Esta disposición se encuentra en el numeral

---

<sup>8</sup> **“Artículo 15.- De la Resolución de constitución de servidumbre.**

(...)-

15.5 La contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega-Recepción a que se refiere el numeral 10.2 del artículo 10 del presente Reglamento”.

<sup>9</sup> **“Artículo 10.- Entrega provisional del terreno.**

(...).

10.2 La entrega provisional del terreno se efectúa mediante un Acta de Entrega – Recepción suscrita entre la SBN y el titular del proyecto de inversión o de su representante legal, en el caso que se trate de una persona jurídica. La entrega provisional del terreno no implica la aprobación previa de la constitución del derecho de servidumbre, por tanto, no es susceptible de inscripción en la partida registral del terreno”.

<sup>10</sup> 10.3 La entrega provisional del terreno no autoriza al titular del proyecto de inversión, al inicio de su actividad económica, la cual, corresponde ser aprobada por el Señor respectivo. Sin perjuicio de lo expuesto, el titular del proyecto de inversión puede iniciar acciones previas sobre el terreno, las cuales, en el caso que se le otorgue la servidumbre, le permitirán ejecutar su derecho, tales como: Implementar sistemas de vigilancia y custodia, delimitar linderos mediante colocación de hitos o cercos, realizar actos de mantenimiento o refacción del predio o realizar estudios de suelo”.



10.3 del artículo 10 de "el Reglamento". Debe mencionarse que el Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (folio 119 vuelta), fue suscrita por "la Administrada" y "la SDAPE" en forma voluntaria;

**25.** Que, en ese contexto, **el cobro no es por una explotación económica en "el predio" ni por la posesión propiamente dicha, sino por el uso en torno a las actividades que puede desarrollar el titular del proyecto de inversión enmarcado en la entrega provisional del predio** conforme a lo regulado en el numeral 10.3 del artículo 10 de "el Reglamento de la Ley 30327" y por la exclusividad que ostenta el titular del proyecto en torno al predio entregado a su favor;

**26.** Que, por tanto, "la Administrada" no puede sostener que, al no hacer uso efectivo del bien, no debería cumplir con la obligación suscrita mediante el Acta de Recepción, porque en ejercicio de su autonomía y mediante su manifestación de voluntad se vinculó por el Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (folio 119 vuelta), la misma en donde se determinan sus derechos y obligaciones, precisando que el "uso" del cual es titular, no se refiere al uso ordinario regulado por la normativa civil, sino que tiene una delimitación especial, establecida legalmente, mediante la cual se evidencia que no podrá ejercer el inicio de su actividad económica, **sino que solo se limitará a ejercer actos de conservación, custodia, delimitación y estudios de suelo**, que en el caso de conseguir el derecho de servidumbre le sean útiles, caso contrario, es él quien deberá asumir los gastos realizados. Por lo cual "la Administrada" tenía conocimiento de las limitaciones de la entrega provisional, así como también de las obligaciones que de ella derivan, siendo una de ellas la contraprestación económica;

**27.** Que, bajo dicho contexto, el establecimiento de la compensación de la servidumbre provisional está destinada a salvaguardar el derecho del titular del terreno desde el momento en que fue entregado a favor del titular del proyecto, el cual está claramente determinado por la ley sustantiva, no afectándose la seguridad jurídica ni la previsibilidad de las relaciones jurídicas, puesto que desde un inicio era de público conocimiento el deber de compensar por el uso del predio;

**28.** Que, además y en ese sentido, se ha pronunciado la Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante, "la SDNC"), de la Dirección de Normas y Registro, a la cual le corresponde absolver las consultas sobre la interpretación de las normas correspondientes al Sistema Nacional de Bienes Estatales, de acuerdo a lo establecido en el literal c) del artículo 37 del "ROF de la SBN", emitió en su oportunidad, el Informe 0230-2019/SBN-DNR-SDNC del 10 de septiembre de 2019 y reiterado con Informe 00128-2020/SBN-DNR-SDNC del 19 de octubre de 2020; en los cuales ha señalado:

*"Queda claro que la entrega provisional del predio importa un uso por parte del titular del proyecto de inversión, razón por la cual sirve de punto de inicio para efectuar la contabilización de la contraprestación a pagarse por parte del titular del proyecto de inversión, conforme a lo prescrito por el artículo 15, numeral 15.5 del Reglamento de la Ley N° 30327, más aún si el uso que se le daba está relacionado al inicio de las acciones previas de su proyecto."*  
(numeral 3.5)

*"No debe perderse de vista que, el numeral 19.3 del artículo 19 de la Ley N° 30327 al referirse al uso del predio que ejerce el titular del proyecto sobre el terreno en atención a la entrega provisional efectuada, este debe tomarse como una servidumbre provisional, la cual pasa a ser definitiva con la emisión de la Resolución." (numeral 3.8)*

*"Bajo dicho contexto, el establecimiento de la compensación de la servidumbre provisional está destinada a salvaguardar el derecho del titular del terreno otorgado en servidumbre desde el momento mismo en que fue entregado a favor del titular del proyecto, el cual está claramente determinado por la ley sustantiva, no afectándose la seguridad jurídica ni la previsibilidad de las relaciones jurídicas, puesto que desde un inicio era de público conocimiento el deber de compensar por el uso del predio.*

*Cabe reiterar que, la fecha desde la cual deberán ser efectivas las compensaciones fijadas en la Ley N° 30327, es a partir de la suscripción del Acta de Entrega - Recepción del predio." (numeral 3.9)*

*"Ahora, cierto es que producto de las acciones vinculadas al desarrollo del procedimiento de la servidumbre, el tiempo tomado para la emisión de la Resolución que aprueba la servidumbre definitiva puede ser mucho mayor al tiempo destinado a la ejecución del proyecto mismo; sin embargo, esto no quita la obligación de la entidad de emitir un acto administrativo que ponga fin a la servidumbre provisional a favor del titular del proyecto, esto es con la finalidad de establecer la fecha de entrega del predio (sea esta propuesta por la entidad o el titular del proyecto) y su consecuente compensación a cargo del titular del proyecto, a razón del uso del efectuado desde su entrega." (numeral 3.9)".*

**29.** Que, como se advierte de los documentos citados, la contraprestación por uso provisional de "el predio", se encuentra establecida por la "Ley 30327" y "Reglamento de la Ley 30327", incluso cuando no se haya efectuado el uso concreto del bien. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento de "la Administrada", al no haberse infringido el principio de legalidad previsto en el numeral 1.1 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", así como la "Ley 30327" y el "Reglamento de la Ley 30327";

**30.** Argumento que obra en el numeral 6.2): "La Administrada" indica que el Acta de Entrega-Recepción 086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020, considera sólo a la Directiva 007-2016/SBN "Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales", aprobada con Resolución 070-2016/SBN, publicada el 19 de octubre de 2016, que se aplicaba a la servidumbre estipulada en el Código Civil y no para la servidumbre de la "Ley 30327". Para ésta sólo en el numeral 6.2.5 de "la Directiva derogada", se estableció el pago por la servidumbre y en caso de incumplimiento, se procedía a dejar sin efecto el acta de entrega del predio, así como se requería su devolución. Sin embargo, "la SDAPE" consideró una norma que no correspondía en el Acta citada y que debió ser objeto de aclaración (literal i) del numeral III);

**31.** Que, el numeral 15.5 del artículo 15<sup>11</sup> de “el Reglamento de la Ley 30327”, dispone que el cómputo de la contraprestación se contabiliza desde la fecha de suscripción del acta de entrega-recepción;

**32.** Que, si bien es cierto, en el segundo párrafo de la cláusula séptima del Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (folio 119 vuelta), “la SDAPE” mencionó al segundo párrafo del numeral 6.9 de la 007-2016/SBN “Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales”, aprobada con Resolución 070-2016/SBN, publicada el 19 de octubre de 2016; sin embargo, debe tenerse en consideración que invocación errónea de esta norma no invalida el Acta citada, por cuanto, se mencionó al numeral 15.5 del artículo 15 del “Reglamento de la Ley 30327”, el cual sí resulta pertinente en presente procedimiento y que el numeral 6.1.4 de “la Directiva derogada” coincide con el sentido del acto;

**33.** Que, además, debe indicarse que “la Administrada” suscribió el Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (folio 119 vuelta), sin observación alguna y en señal de conformidad; por lo cual, “la DGPE” efectúa la aclaración correspondiente, indicando que debió indicarse el numeral 6.1.4 de “la Directiva derogada”; norma que correspondía ser invocada en el procedimiento; lo cual, de acuerdo a lo establecido en el numeral 212.1 del artículo 212 del “TUO de la LPAG”, al evidenciarse un error material, procede la subsanación con efecto retroactivo y no alterar lo sustancial del contenido y sentido del acto;

**34.** Que, en ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento de “la Administrada”, al no haberse demostrado vicio substancial que amerite la nulidad de “la Resolución impugnada” y el Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (folio 119 vuelta);

**35.** Argumento que obra en el numeral 6.3): “La Administrada” considera que la tasación es de mutuo acuerdo, de acuerdo al numeral 11.6 del artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327”, por tanto, no acepta el monto de tasación e indica que carece de efectos para ella. “La Administrada” señala que “la SDAPE” mediante Informe de Brigada 01345-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2023, determinó un monto de contraprestación que no le fue notificado; por lo cual, se infringen los principios de razonabilidad, buena fe procedimental, acceso permanente y participación previstos en los numerales 1.4, 1.8. 1.12 y 1.19 del Título Preliminar del “TUO de la LPAG” (literales i y j) del numeral III);

**36.** Que, el artículo 20 de la “Ley 30327” dispone que *“posteriormente a la entrega provisional, la SBN dispondrá la realización de la valuación comercial del predio para fines de la servidumbre, que será efectuada a costo del titular del proyecto de inversión, por un organismo o empresa con acreditada experiencia, de acuerdo con la*

---

<sup>11</sup> **“Artículo 15.- De la Resolución de constitución de servidumbre.**

(...)-

15.5 La contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega-Recepción a que se refiere el numeral 10.2 del artículo 10 del presente Reglamento”.

*normativa vigente, valuación que será utilizada para el cálculo de la servidumbre a partir de la entrega provisional”;*

**37.** Que, el numeral 21.1 del artículo 21 de la “Ley 30327”, establece que *“una vez realizada la evaluación comercial, la SBN corre traslado de ésta al titular del proyecto otorgándole un plazo de cinco (5) días hábiles para su aceptación, contado desde el día siguiente de recibida la comunicación”;*

**38.** Que, el numeral 11.2 del artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327”, establece que *“la elección y contratación del organismo o empresa con acreditada experiencia que se encarga de efectuar el servicio de tasación, se realiza conforme a los lineamientos internos y/o términos de referencia que establezca la SBN”;*

**39.** Que, el numeral 11.3 del “Reglamento de la Ley 30327” prescribe que *“el servicio de tasación es asumido por el titular del proyecto de inversión, cuyo monto es entregado al área de Tesorería de la SBN o es depositado en la cuenta bancaria de la SBN, dentro de los diez (10) días hábiles de recibida la comunicación efectuada por la SBN, en caso contrario, se da por concluido el procedimiento de servidumbre”;*

**40.** Que, el numeral 11.6 del artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327”, dispone 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 (5) 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”;*

**41.** Que, la primera disposición complementaria final de “el Reglamento de la Ley 30327”, dispone que *“las normas contenidas en la Ley y en el presente Reglamento, referidas a la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, se aplican en el marco del SNBE. La SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas y las entidades propietarias de terrenos estatales no imponen servidumbres administrativas con carácter forzoso”;*

**42.** Que, el numeral 65.7 del artículo 65 de “el Reglamento” señala que *“adicionalmente, en los procedimientos para el otorgamiento de un acto de administración o disposición a título oneroso en favor de particulares, que concluyen en abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, al requerirse la devolución del predio, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso del predio, la cual es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que efectúe dicha entidad, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio. En el requerimiento de pago se descuenta la garantía entregada”;*

**43.** Que, según lo dispuesto en el numeral 5.3 de “la Directiva”, *“las acciones desarrolladas serán presentadas en un informe del cálculo del valor de contraprestación, debidamente suscrito por el/la especialista técnico/a asignado a dicha labor y visado por el/la Coordinador/a Técnico/a o Adjunto/a Técnico/a y el/la Jefe/a de la Subdirección de*

*Administración de Patrimonio Estatal o Subdirección de Desarrollo Inmobiliario según corresponda”;*

**44.** Que, según lo dispuesto en el numeral 5.3.4 de “la Directiva”, *“si el procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre concluye por alguna de las siguientes causales: a) Abandono; b) desistimiento; c) incumplimiento de pago del servicio de tasación; d) incumplimiento de pago de la contraprestación requerida en la resolución que dispone el otorgamiento de la servidumbre; y e) otra circunstancia imputable al titular del proyecto de inversión. Ante la existencia de una o varias de las causales antes mencionadas, 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. La devolución del predio y el pago de la contraprestación debe efectuarse dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la resolución. Si antes de la fecha de emisión de la citada resolución, el/la titular del proyecto pone a disposición el predio, la contraprestación equitativa por el uso provisional del predio es computada a partir de la entrega provisional hasta la fecha en que se puso a disposición de la SBN el predio. La citada contraprestación es determinada conforme a lo dispuesto por el numeral 65.7 del artículo 65 del Reglamento de la Ley 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, en concordancia con la Primera Disposición Complementaria Final del Reglamento”;*

**45.** Que, en su tercer argumento “la Administrada” indica que la tasación es de mutuo acuerdo y considerando que “la SDAPE” mediante Informe de Brigada 01345-2023/SBN-DGPE del 30 de noviembre de 2023 (folio 196), determinó un monto de contraprestación que no le fue notificado; por lo cual, se infringen los principios de razonabilidad, buena fe procedimental, acceso permanente y participación previstos en los numerales 1.4, 1.8. 1.12 y 1.19 del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”; no aceptando el monto de la tasación, careciendo de efectos para ella;

**46.** Que, de las normas expuestas en los numerales precedentes, se advierte que en efecto, de la aceptación de la tasación sobre el predio por el administrado, dependerá que el procedimiento de otorgamiento de servidumbre prosiga; de lo contrario, éste concluye. Sin embargo, en el presente caso, no se ha efectuado una tasación según lo establecido en el numeral 21.1 del artículo 21 de la “Ley 30327”; numerales 11.2 y 11.6 del artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327”, sino una valorización referencial de la contraprestación, la cual está permitida a “la SBN” dentro del ámbito normativo del SNBE, conforme a la primera disposición complementaria final del “Reglamento de la Ley 30327” y numeral 65.7 del artículo 65 de “el Reglamento”, las cuales permiten que las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) rijan los procedimientos de servidumbre que se iniciaran conforme a la “Ley 30327”;

**47.** Que, asimismo, el procedimiento de comunicación de la valorización referencial no se rige por el numeral 21.1 del artículo 21 de la “Ley 30327” y numeral 11.6 del artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327”, sino por lo dispuesto en el numeral 65.7 del artículo 65 de “el Reglamento” y su desarrollo está previsto en el numeral 5.3.4 de “la Directiva”. Es decir, no se trata de una tasación de “el predio”, en donde sí se exige la conformidad de “la Administrada” respecto a la valorización

realizada de “el predio” y ésta es el resultado de un servicio de tasación prestado por una entidad. Sin embargo, en la valorización referencial basta solamente la emisión de “la Resolución impugnada” que concluye el procedimiento y deja sin efecto el Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (folio 119 vuelta), en el caso de concluir el procedimiento por causa imputable a “la Administrada”;

**48.** Que, en el presente caso, se evidencia que “la Administrada” fue notificada con el Oficio 00239-2023/SBN-OAF, conforme se advierte en el cargo del 25 de abril de 2023 (folio 193 vuelta), en donde la Oficina de Administración y Finanzas (en adelante, “la OAF”) le solicitó el pago del servicio de tasación de “el predio”, el cual asciende a S/. 10 827.44 (diez mil ochocientos veintisiete y 44/100 soles, incluido IGV), en el plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la recepción de dicho documento. Dicho plazo se computa desde el 26 de abril hasta el 11 de mayo de 2023 (se excluyen el 28 de abril y 1 de mayo de 2023, día no laborable y feriado respectivamente). Es necesario mencionar que la notificación de dicho Oficio se efectuó en la dirección consignada por “la Administrada” y que corresponde al espacio administrado por la empresa Wework, en donde “la Administrada” tiene su domicilio, entendiéndose que en virtud de las actuaciones procedimentales de “la Administrada” tuvo conocimiento oportuno del mismo e interpuso el recurso de apelación, conforme al numeral 27.2 del artículo 27 del “TUO de la LPAG”. Asimismo, se evidencia que “la OAF” comunicó a “la SDAPE” mediante Memorándum 00790-2023/SBN-OAF del 28 de septiembre de 2023 (folio 193), que la Unidad de Finanzas no ha recibido ningún abono de “la Administrada” por dicho concepto;

**49.** Que, además, debe tenerse presente que el Informe de Brigada 01345-2023/SBN-DGPE del 30 de noviembre de 2023 (folio 196), en su aspecto formal y jurídico, cumple con lo dispuesto por el numeral 5.3 de “la Directiva”, por encontrarse suscrito por la Coordinadora Técnica; visado por el Adjunto Técnico y el Subdirector de “la SDAPE”;

**50.** Que, debe tenerse en consideración que en el Informe de Brigada 01345-2023/SBN-DGPE del 30 de noviembre de 2023 (folio 196), se efectuó el cálculo del valor de la contraprestación por entrega provisional de “el predio”, cuya área no se ha puesto a disposición de “la SDAPE”. Por lo cual, “la Resolución impugnada” ha determinado que “la Administrada” **deberá cancelar la suma de S/. 1 059 621,88 (un millón cincuenta y nueve mil seiscientos veintiuno y 88/100 soles)**, que corresponde al uso entrega provisional de “el predio”; lo cual se computa desde su entrega provisional, efectuada mediante el Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (fecha de inicio) hasta el 1 de diciembre de 2023, fecha de emisión de “la Resolución impugnada”, según el literal c) del numeral 5.3.4 de “la Directiva” y en atención a lo dispuesto en el numeral 11.3 del “Reglamento de la Ley 30327”, que establece la conclusión del procedimiento por falta de pago del servicio de tasación;

**51.** Que, de acuerdo al artículo 4 de “la Resolución impugnada”, dicha suma de dinero deberá ser pagada dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haber quedado firme “la Resolución impugnada”, debiendo de remitirse a la Unidad de Finanzas para

que inicie las acciones de cobro, bajo apercibimiento de comunicarse a la Procuraduría Pública de “la SBN” para el inicio de las acciones legales;

**52.** Que, en consecuencia, la tasación y la valorización referencial son resultados de procedimientos distintos, que obedecen a supuestos normativos diferentes, lo que implica que la comunicación de la valorización referencial a “la Administrada” haya sido mediante “la Resolución impugnada” y no mediante un oficio donde se le solicite su conformidad;

**53.** Que, en relación a la notificación del Informe de Brigada 01345-2023/SBN-DGPE del 30 de noviembre de 2023 (folio 196), debe indicarse que, si bien es cierto, el numeral 65.7 del artículo 65 de “el Reglamento” y el numeral 5.3.4 de “la Directiva” no exigen que el informe de valorización referencial deba ser notificado para que sea aceptado o no, por “la Administrada”; sin embargo, ésta pudo solicitar en cualquier momento el acceso directo al Expediente 306-2020/SBNSDAPE para obtener la información que hubiese considerado necesaria, conforme al inciso 3) del artículo 66 del “TUO de la LPAG”; sin evidenciarse que se haya negado su acceso y el principio de acceso permanente previsto en el numeral 1.19<sup>12</sup> del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”,

**54.** Que, en relación a la presunta infracción del principio de razonabilidad previsto en el numeral 1.4<sup>13</sup> del inciso 1) del IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, , debe considerarse que “la SDAPE” procedió dentro de los límites de la facultad atribuida por el numeral 65.7 del artículo 65 de “el Reglamento” y el numeral 5.3.4 de “la Directiva”, respecto a emitir la valorización referencial para determinar la contraprestación por uso provisional de “el predio” considerando el período en que estuvo bajo custodia de “la Administrada” y se evidencian los requisitos formales previstos en el numeral 5.3 de “la Directiva”, por encontrarse suscrito por la Coordinadora Técnica; visado por el Adjunto Técnico y el Subdirector de “la SDAPE”; no evidenciándose infracción a dicho principio; no obstante, debe disponerse que “la SDAPE” adjunte los informes de valorización referencial por uso provisional de los predios estatales, cuando se culmine un procedimiento de constitución de servidumbre por causas imputables a los administrados;

**55.** Que, respecto a la presunta infracción del principio de buena fe procedimental previsto en el numeral 1.8 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, es necesario indicar que la valorización referencial por uso provisional de “el predio” es producto de la conclusión del procedimiento, conforme a lo establecido en el numeral 11.3 del “Reglamento de la Ley 30327” y el literal c) del numeral 5.3.4 de “la Directiva”, normas que fueron de conocimiento de “la Administrada”; no evidenciándose mala fe procedimental de parte de “la SDAPE”;

---

<sup>12</sup> **“1.19. Principio de acceso permanente.-** La autoridad administrativa está obligada a facilitar información a los administrados que son parte en un procedimiento administrativo tramitado ante ellas, para que en cualquier momento del referido procedimiento puedan conocer su estado de tramitación y a acceder y obtener copias de los documentos contenidos en dicho procedimiento, sin perjuicio del derecho de acceso a la información que se ejerce conforme a la ley de la materia”.

<sup>13</sup> **“1.4. Principio de razonabilidad.-** Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido”.

**56.** Que, acerca de la presunta infracción al principio de participación previsto en el numeral 1.12<sup>14</sup> del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, se mencionó que “la Administrada” participa en el procedimiento de acuerdo a las normas correspondientes, es decir, respecto a la valoración referencial por uso provisional de “el predio”, se enmarca dentro de lo dispuesto por el numeral 65.7 del artículo 65 de “el Reglamento” y el numeral 5.3.4 de “la Directiva” que no exigen que el informe de valorización referencial deba ser notificado para que sea aceptado o no, por “la Administrada” cuando el procedimiento culmina por falta de pago del monto por servicio de tasación; no evidenciándose dicha infracción;

**57.** Que, por tanto, no se evidencia infracción a los principios de razonabilidad, buena fe procedimental, acceso permanente y participación previstos en los numerales 1.4, 1.8, 1.12 y 1.19 del inciso 1 del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, debiendo desestimarse el tercer argumento;

**58.** Argumento que obra en el numeral 6.4): “La Administrada” señala que el Informe de Brigada 01345-2023/SBN-DGPE del 30 de noviembre de 2023, debió determinar de forma clara, precisa y debidamente sustentada, el nivel de limitación y afectación que ha sufrido el terreno en dicho período de entrega provisional para determinar el monto de contraprestación asciende a S/. 1 059 621.88 soles. Sin embargo, no ha sido elaborado conforme al numeral 11.2 de los artículos 11 y 109 del “Reglamento de la Ley 30327”, es decir, no fue producto de una actividad realizada por un organismo o empresa de acreditada experiencia, lo cual implica que no es tasación formal (literales j) y k) del numeral III);

**59.** Que, el numeral 15.5 del artículo 15 de “el Reglamento de la Ley 30327”, dispone que el cómputo de la contraprestación se contabiliza desde la fecha de suscripción del acta de entrega-recepción;

**60.** Que, el numeral 11.2 del artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327”, establece que *“la elección y contratación del organismo o empresa con acreditada experiencia que se encarga de efectuar el servicio de tasación, se realiza conforme a los lineamientos internos y/o términos de referencia que establezca la SBN”*;

**61.** Que, el numeral 11.6 del artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327”, dispone 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 (5) 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”*;

---

<sup>14</sup> **“1.12. Principio de participación.-** Las entidades deben brindar las condiciones necesarias a todos los administrados para acceder a la información que administren, sin expresión de causa, salvo aquellas que afectan la intimidad personal, las vinculadas a la seguridad nacional o las que expresamente sean excluidas por ley; y extender las posibilidades de participación de los administrados y de sus representantes, en aquellas decisiones públicas que les puedan afectar, mediante cualquier sistema que permita la difusión, el servicio de acceso a la información y la presentación de opinión”.



**62.** Que, el numeral 65.7 del artículo 65 de “el Reglamento” señala que *“adicionalmente, en los procedimientos para el otorgamiento de un acto de administración o disposición a título oneroso en favor de particulares, que concluyen en abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, al requerirse la devolución del predio, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso del predio, la cual es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que efectúe dicha entidad, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio. En el requerimiento de pago se descuenta la garantía entregada”*;

**63.** Que, la primera disposición complementaria final de “el Reglamento de la Ley 30327”, dispone que *“las normas contenidas en la Ley y en el presente Reglamento, referidas a la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, se aplican en el marco del SNBE. La SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas y las entidades propietarias de terrenos estatales no imponen servidumbres administrativas con carácter forzoso”*;

**64.** Que, según lo dispuesto en el numeral 5.3 de “la Directiva”, *“las acciones desarrolladas serán presentadas en un informe del cálculo del valor de contraprestación, debidamente suscrito por el/la especialista técnico/a asignado a dicha labor y visado por el/la Coordinador/a Técnico/a o Adjunto/a Técnico/a y el/la Jefe/a de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal o Subdirección de Desarrollo Inmobiliario según corresponda”*;

**65.** Que, “la Administrada” señala como cuarto argumento, que el Informe de Brigada 01345-2023/SBN-DGPE del 30 de noviembre de 2023 (folio 196) debió determinar de forma clara, precisa y debidamente sustentada, el nivel de limitación y afectación que ha sufrido el terreno en dicho período de entrega provisional para determinar el monto de contraprestación asciende a S/. 1 059 621.88 soles. Sin embargo, no ha sido elaborado conforme al numeral 11.2 de los artículos 11 y 109 del “Reglamento de la Ley 30327”, es decir, no fue producto de una actividad realizada por un organismo o empresa de acreditada experiencia, lo cual implica que no es tasación formal;

**66.** Que, al respecto, debe reiterarse lo mencionado en los numerales precedentes, acerca del numeral 15.5 del artículo 15 del “Reglamento de la Ley 30327”, el cual establece que el pago es por el “uso” del bien, y este “uso” se encuentra delimitado, tanto por “la Directiva” como en los numerales 10.2 y 10.3 del artículo 10 de “el Reglamento de la Ley 30327”, por lo cual, en la cláusula cuarta del Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (folio 119 vuelta), se precisó que “la Administrada” no tiene autoridad para iniciar con su actividad económica, sino que el derecho de “uso” que se le otorga se encuentra limitado, **permitiendo solo actos de conservación, delimitación, custodia del predio y estudios de suelo**. Esta disposición se encuentra en el numeral 10.3 del artículo 10 de “el Reglamento”;

**67.** Que, en ese sentido, el numeral 15.5 del artículo 15 del “Reglamento de la Ley 30327” no exige que “la SDAPE” evalúe el nivel de limitación o afectación sobre “el predio”, porque está prescrito que la valorización referencial se realiza sobre el tiempo

de uso provisional de “el predio” en su totalidad, entendiéndose que “la Administrada” lo tuvo bajo su custodia, la que constituye un uso provisional, y cuando el procedimiento culmina por causas imputables al administrado descritas en el numeral 5.3.4 de “la Directiva”; debiéndose desestimar el cuarto argumento de “la Administrada”;

**68.** Argumento que obra en el numeral 6.5): “La Administrada” señala que la aplicación de “la Directiva” a un procedimiento iniciado con anterioridad a la vigencia de la norma implica vulnerar el principio de irretroactividad de las normas, previsto en los artículos 103 y 109 de la Constitución Política del Perú, y generó un vicio de nulidad del acto administrativo de carácter insubsanable previsto en el inciso 1) del artículo 10 del “TUO de la LPAG” (literal I) del numeral III);

**69.** Que, la primera disposición complementaria final de “el Reglamento de la Ley 30327”, dispone que *“las normas contenidas en la Ley y en el presente Reglamento, referidas a la constitución referidas a la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, se aplican en el marco del SNBE. La SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas y las entidades propietarias de terrenos estatales no imponen servidumbres administrativas con carácter forzoso”*;

**70.** Que, la tercera disposición complementaria final del “Reglamento de la Ley 30327”, dispone que *“para la aplicación del presente Reglamento, en el marco del SNBE, la SBN puede emitir directivas”*;

**71.** Que, en virtud de las normas citadas, las cuales tienen el carácter de normas especiales, se permite la aplicación de una de las garantías de “el SNBE”, la cual está descrita en el literal a) del artículo 7 del “TUO de la Ley”, en donde se establece *“la primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse”*;

**72.** Que, la séptima disposición complementaria final de “el Reglamento” dispone que *“la SBN en su calidad de ente rector del SNBE, emite las directivas que sean necesarias para la implementación de lo regulado en el presente Reglamento, así como para determinar los plazos para las actuaciones, cuando corresponda”*;

**73.** Que, en consecuencia, la única disposición transitoria de “la Directiva”, dispone que *“los procedimientos de servidumbre, iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva, que se encuentren en trámite, se ajustan a lo dispuesto en esta norma, en el estado en que se encuentren”*;

**74.** Que, en el quinto argumento, “la Administrada” señala que la aplicación de “la Directiva” a un procedimiento iniciado con anterioridad a la vigencia de la norma implica vulnerar el principio de irretroactividad de las normas, previsto en los artículos 103 y 109 de la Constitución Política del Perú, lo cual generó un vicio de nulidad del acto administrativo de carácter insubsanable previsto en el inciso 1) del artículo 10 del “TUO de la LPAG”;

**75.** Que, sobre esta aplicación normativa, debe precisarse que “la Directiva” si bien es cierto constituye una norma, no tiene el carácter de ley en su sentido formal, al cual aluden los artículos 108 y 109<sup>15</sup> de la Constitución Política del Perú; porque se establece procedimientos de aprobación, promulgación y publicación que son diferentes en relación a “la Directiva”, la cual, ha sido emitida conforme al procedimiento regulado en la Directiva 002-2017/SBN “Disposiciones para la emisión de documentos normativos en la SBN”, aprobada con Resolución 051-2017/SBN del 28 de junio de 2017, publicada en el portal institucional y dentro del marco normativo establecido en la primera y tercera disposiciones complementaria final de “el Reglamento de la Ley 30327” y la séptima disposición complementaria final de “el Reglamento”;

**76.** Que, “la Directiva” es una norma que se limita a desarrollar o precisar los procedimientos y requisitos ya establecidos en la “Ley 30327”; el “Reglamento de la Ley 30327”; el “TUO de la Ley” y “el Reglamento”, no constituyendo nuevos procedimientos o requisitos;

**77.** Que, no obstante, conviene indicar en relación a los efectos de “la Directiva”, por cuanto “la Administrada” cuestiona que se aplique al procedimiento una norma posterior al inicio del trámite. A lo expuesto, debe señalarse que el principio de irretroactividad normativa se define como un axioma que permite la aplicación inmediata de una norma a las situaciones y relaciones jurídicas existentes al momento de su entrada en vigencia, lo cual guarda coherencia con la definición de ley, pero desde el punto de vista material (es decir, que abarca cualquier norma) y no formal (sólo la ley), en atención a lo dispuesto en el artículo III del Código Civil, cuyo principio de irretroactividad se trae a colación como norma supletoria, en virtud de la sexta disposición complementaria final<sup>16</sup>, debido a que no se encuentra otra norma con rango de ley o reglamentario, que describa sus efectos, ya sea en la “Ley 30327”, “Reglamento de la Ley 30327”; “TUO de la Ley”; “el Reglamento” y “TUO de la LPAG”;

**78.** Que, habiéndose dispuesto mediante la primera y tercera disposiciones complementarias finales de “el Reglamento de la Ley 30327” que las normas contenidas en la “Ley 30327” y el “Reglamento de la Ley 30327”, se aplican en el marco de las normas del SNBE y por ende, de las directivas que emite “la SBN” conforme a las facultades otorgadas en la séptima disposición complementaria final de “el Reglamento”; no existiendo obstáculo alguno para la aplicación de “la Directiva” al procedimiento administrativo iniciado por “la Administrada”, y por tanto, su aplicación irretroactiva a dicho procedimiento, según lo prescrito en la única disposición transitoria de “la Directiva”;

---

<sup>15</sup> **Artículo 108.** *La ley aprobada según lo previsto por la Constitución, se envía al Presidente de la República para su promulgación dentro de un plazo de quince días. En caso de no promulgación por el Presidente de la República, la promulga el Presidente del Congreso, o el de la Comisión Permanente, según corresponda.*

*Si el Presidente de la República tiene observaciones que hacer sobre el todo o una parte de la ley aprobada en el Congreso, las presenta a éste en el mencionado término de quince días.*

*Reconsiderada la ley por el Congreso, su Presidente la promulga, con el voto de más de la mitad del número legal de miembros del Congreso.*

**Artículo 109.** *La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte”.*

<sup>16</sup> **Sexta.- Marco normativo supletorio**

*En caso de vacío de la normativa del SNBE, son de aplicación supletoria las normas y principios del derecho administrativo y, en su defecto, las del derecho común y otras normas del ordenamiento legal, atendiendo a la naturaleza de los actos y fines de las entidades involucradas”.*

**79.** Que, en ese sentido, debe desestimarse el quinto argumento de “la Administrada” al no haberse evidenciado que la aplicación de “la Directiva” a un procedimiento iniciado con anterioridad a su vigencia, implicaba vulnerar el principio de irretroactividad de las normas y hubiera generado un vicio de nulidad del acto administrativo de carácter insubsanable;

**80.** Que, se advierte que “la SDAPE” ha cumplido con evaluar y calcular el valor de la contraprestación por uso provisional de “el predio” conforme a la normativa vigente, por cuanto se verificó que “el predio” fue entregado a “la Administrada” mediante Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (folio 119 vuelta), contrayendo deberes y derechos relacionados a la conservación, custodia, delimitación y estudios de suelo, con la toma de posesión de “el predio”, resultando irrelevante que “la Administrada” efectuara actos o no sobre el mismo, ya que tuvo el deber de custodia y la posesión. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento de “la Administrada”;

**81.** Que, además no deben olvidarse los criterios adoptados en los numerales 16, 17 y 18 de la Resolución 016-2023/SBN-DGPE del 24 de marzo de 2023. En ese sentido, debe reiterarse que “la SDAPE”, en los casos por el uso del predio, se debe calcular desde la entrega física del predio; en caso que el administrado no haga entrega del mismo, el cobro deberá incluir los intereses generados hasta la entrega física del predio;

**82.** Que, asimismo, debe reiterarse que dentro de dichos criterios se indicó que en los casos donde el procedimiento culmine por alguna causa imputable al administrado y se advierta en el expediente que se ha emitido la tasación efectuada sobre el predio, podrá requerirse el pago administrativamente y en caso que éste no sea cumplido, será exigible en vía judicial debiendo incluir los intereses que se generen. En caso, se advierta que no se ha realizado la tasación sobre el predio, “la SDAPE” procederá a realizar el cálculo del valor referencial el cual sólo será idóneo para promover el cobro judicial, mas no administrativamente;

**83.** Que, en ese sentido, corresponde aplicar los criterios adoptados en los numerales 16, 17 y 18 de la Resolución 016-2023/SBN-DGPE del 24 de marzo de 2023, debiendo proceder “la SDAPE” a computar la contraprestación conforme a los mismos. Asimismo, no se evidencia en el expediente la realización de una tasación, sino el cálculo de la contraprestación, la cual constituye un cálculo del valor referencial el cual sólo será idóneo para promover el cobro judicial, mas no administrativamente;

**84.** Que, además, “la SDAPE” se encuentra facultada para efectuar la valorización referencial aludida en el numeral 65.7 del artículo 65 de “el Reglamento”;

**85.** Que, en adición a lo expuesto en los numerales 16, 17 y 18 de la Resolución 016-2023/SBN-DGPE del 24 de marzo de 2023, “la DGPE” considera importante precisar que en caso “la SDAPE” lo estime necesario, puede iniciar la tramitación de una tasación, en cuyo caso, sí podría exigir el cobro de la contraprestación por uso provisional de “el predio” en vía administrativa y no judicial;

**86.** Que, con base a lo señalado, habiendo desvirtuado cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación solicitado por “la Administrada” corresponde a “la DGPE” declarar infundado dicho recurso y por tanto, confirmar la “Resolución impugnada”, dejando a salvo el extremo referido a la exigencia del cobro administrativo de la valorización referencial. Sin embargo, “la SDAPE” podría gestionar el cobro de la deuda en la vía administrativa, siempre que obtenga la tasación de “el predio”; dándose por agotada la vía administrativa;

**87.** Que, con base a lo señalado, habiendo desvirtuado cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación solicitado por “la Administrada” corresponde a “la DGPE” declarar infundado dicho recurso y por tanto, confirmar la “Resolución impugnada”, dejando a salvo el extremo referido a la exigencia del cobro administrativo de la valorización referencial. Sin embargo, “la SDAPE” podría gestionar el cobro de la deuda en la vía administrativa, siempre que obtenga la tasación de “el predio”; dándose por agotada la vía administrativa;

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “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 presentado por la empresa **CONTINUA CHACHANI SAC**, representada por la empresa **CERCONT INVERSIONES SAC**, la cual se encuentra, a su vez representada por su apoderado Alan Adolfo Napuri Acuña, contra la Resolución 1260-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de diciembre de 2023, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2.- CONFIRMAR** la Resolución 1260-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de diciembre de 2023, sin perjuicio de lo señalado, el monto de **S/. 1 059 621,88 (un millón cincuenta y nueve mil seiscientos veintiuno y 88/100 soles)**, y su actualización a la fecha de devolución física del predio, dejando a salvo el extremo referido a la exigencia del cobro administrativo de la valorización referencial. Sin embargo, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal podrá exigir el cobro de la contraprestación por el uso provisional del predio, si tramita la tasación correspondiente, debiendo establecerse este extremo como criterio adicional a lo señalado en los numerales 16, 17 y 18 de la Resolución 016-2023/SBN-DGPE del 24 de marzo de 2023.

**ARTÍCULO 3.- DISPONER** que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal adjunte los informes de valorización referencial por uso provisional de los predios estatales, cuando se culmine un procedimiento de constitución de servidumbre por causas imputables a los administrados.

**ARTÍCULO 4.- ACLARAR** el Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020, indicando que debió indicarse el numeral 6.1.4 de “la Directiva derogada”; norma que correspondía ser invocada en el procedimiento; lo cual, de acuerdo a lo establecido en el numeral 212.1 del artículo 212 del “TUO de la LPAG”, al evidenciarse un error material, procede la subsanación con efecto retroactivo y no alterar lo sustancial del contenido y sentido del acto.

**ARTÍCULO 5.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **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**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME N° 00050-2024/SBN-DGPE**

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

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**  
Especialista en Bienes Estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por la empresa Continua Chachani SAC

REFERENCIA : a) Memorándum 00036-2024/SBN-DGPE-SDAPE  
b) S.I. 000173-2024  
c) Expediente 306-2020/SBNSDAPE

FECHA : San Isidro, 15 de febrero de 2024

---

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 SDAPE") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE"), trasladó el recurso de apelación contenido en el escrito presentado el 4 de enero de 2024 (S.I. 000173-2024), por la empresa **CONTINUA CHACHANI SAC**, representada por la empresa **CERCONT INVERSIONES SAC**, la cual se encuentra, a su vez representada por su apoderado Alan Adolfo Napuri Acuña, contra la Resolución 1260-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de diciembre de 2023, que dispuso dar por concluido del procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, al amparo de la Ley 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante, "Ley 30327") y el Reglamento del capítulo I del título IV de la Ley 30327, Ley de promoción de las inversiones para el crecimiento económico y el desarrollo sostenible, aprobado con Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA, modificado por los Decretos Supremos 15-2019-VIVIENDA y 31-2019-VIVIENDA (en adelante, "Reglamento de la Ley 30327"), acerca del predio de 2 826 099,83 m<sup>2</sup> (282.61 ha), ubicado en el distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa (en adelante, "el predio"), dentro de dos (2) áreas de 799 790,14 m<sup>2</sup> y 2 026 309,69 m<sup>2</sup> inscritas a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego) en las partidas 04001280 y 04001277, con CUS 88655 y 88665 del Registro de Predios de Arequipa, en forma respectiva

### **I. ANTECEDENTE:**

A través del Memorándum 00036-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de enero de 2024, "la SDAPE" remitió el Expediente 306-2020/SBNSDAPE que contiene el escrito presentado el 4 de enero de 2024 (S.I. 000173-2024) por la empresa **CONTINUA CHACHANI SAC** (en adelante, "la Administrada"), representada por la empresa **CERCONT INVERSIONES SAC**, la cual se encuentra, a su vez representada por su apoderado Alan Adolfo Napuri Acuña, contra la Resolución 1260-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de diciembre de 2023 (en adelante, "la Resolución impugnada"), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".



## II. ANÁLISIS:

### ***De la calificación formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada"***

- 2.1. Mediante escrito presentado el escrito presentado el 4 de enero de 2024 (S.I. 000173-2024), "la Administrada" interpone recurso de apelación contra "la Resolución impugnada" y solicita que se declare fundado y se deje sin efecto.
- 2.2. El escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho (literales a) al k) del numeral III), por los fundamentos que a continuación se detallan:
  - 2.2.1. Sostiene que la entrega provisional no representa algún beneficio económico para el solicitante de la servidumbre, porque no se ejecuta actividad económica, sólo acciones relacionadas a la custodia del predio según los numerales 10.3 y 10.4 del "Reglamento de la Ley 30327". Asimismo, menciona que los numerales 11.1 y 11.3 del artículo 11 del "Reglamento de la Ley 30327", así como el artículo 20 de la "Ley 30327", sólo mencionan los actos de gestión para obtener la valuación comercial del predio y su pago, de lo contrario, sólo concluye el procedimiento de servidumbre. Ningún artículo de la "Ley 30327" y "Reglamento de la Ley 30327" prescribe que "la Administrada" asume el pago por uso provisional de "el predio", porque no existe otorgamiento del derecho de servidumbre, y la Directiva 001-2022/SBN "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 con Resolución 0001-2022/SBN del 5 de enero de 2022<sup>1</sup> y modificada con Resolución 0045-2022/SBN-GG del 21 de abril de 2022 (en adelante, "la Directiva"), señala que se trate de una sanción o penalidad por no aceptar el pago del servicio de tasación. En ese sentido, considera que "la Resolución impugnada" vulnera el principio de especialidad de la norma, porque debe prevalecer la norma especial frente a la norma general, al invocar la aplicación errónea del "TUO de la Ley" y "el Reglamento" que disponen el pago por el uso provisional de los predios estatales, frente a lo establecido en la "Ley 30327" y el "Reglamento de la Ley 30327", que no lo consideran (literales a) hasta h) y literal j) a k) del numeral III).
  - 2.2.2. Señala que el Acta de Entrega-Recepción 086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020, considera sólo a la Directiva 007-2016/SBN "Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales", aprobada con Resolución 070-2016/SBN, publicada el 19 de octubre de 2016, que se aplicaba a la servidumbre estipulada en el Código Civil y no para la servidumbre de la "Ley 30327", la cual, estaba regulada en la Directiva 002-2015/SBN "Lineamientos para la determinación de la contraprestación del derecho de servidumbre de terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión", aprobada con Resolución 070-2015/SBN, publicada el 14 de octubre de 2015 (en adelante "la Directiva derogada"), que sólo estableció en su numeral 6.2.5, el pago por la servidumbre y en caso de incumplimiento se procedía a dejar sin efecto el acta de entrega del predio y se requería su devolución. Es decir, "la SDAPE" consideró una norma que no correspondía en el Acta citada y que debió ser objeto de aclaración (literal i) del numeral III).

<sup>1</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 7 de enero de 2022





- 2.2.3. Considera que la tasación es de mutuo acuerdo, de acuerdo al numeral 11.6 del artículo 11 del "Reglamento de la Ley 30327", por tanto, "la Administrada" no acepta el monto de tasación e indica que carece de efectos para ella (literal i) del numeral III). "La SDAPE" mediante Informe de Brigada 01345-2023/SBN-DGPE del 30 de noviembre de 2023 determinó un monto de contraprestación que no le fue notificado; por lo cual, infringe los principios de razonabilidad, buena fe procedimental, acceso permanente y participación previstos en los numerales 1.4, 1.8, 1.12 y 1.19 del Título Preliminar del "TUO de la LPAG" (literal j) del numeral III).
- 2.2.4. Indica que el Informe de Brigada 01345-2023/SBN-DGPE del 30 de noviembre de 2023, debió determinar de forma clara, precisa y debidamente sustentada, el nivel de limitación y afectación que ha sufrido el terreno en dicho período de entrega provisional para determinar el monto de contraprestación asciende a S/. 1 059 621.88 soles. Sin embargo, no ha sido elaborado conforme al numeral 11.2 de los artículos 11 y 109 del "Reglamento de la Ley 30327", es decir, no fue producto de una actividad realizada por un organismo o empresa de acreditada experiencia, lo cual implica que no es tasación formal (literales j) y k) del numeral III).
- 2.2.5. Alega que la aplicación de "la Directiva" a un procedimiento iniciado con anterioridad a la vigencia de la norma implica vulnerar el principio de irretroactividad de las normas, previsto en los artículos 103 y 109 de la Constitución Política del Perú, y generó un vicio de nulidad del acto administrativo de carácter insubsanable previsto en el inciso 1) del artículo 10 del "TUO de la LPAG" (literal l) del numeral III).
- 2.3. En ese sentido, corresponde a "la DGPE" calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada" una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen "la resolución impugnada". 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 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. Mediante el Oficio 247-2020-MINEM/DGE del 12 de febrero de 2020 (S.I. 02600 2020), la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía



y Minas ha remitido la solicitud presentada por "la Administrada" para ejecutar el proyecto denominado "CSF Continua Chachani 100 MW", al amparo de la "Ley 30327" y el "Reglamento de la Ley 30327", por lo cual, se acredita su legitimación para cuestionar a "la Resolución impugnada";

### **Plazo**

- 2.3.5. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del "TUO de la LPAG", 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.
- 2.3.6. La "Resolución impugnada" fue notificada en forma personal a "la Administrada", el 20 de diciembre de 2023 mediante la Notificación 3496-2023/SBN-GG-UTD, según cargo de recepción, y tuvo plazo para impugnar entre el 21 de diciembre de 2023 al 16 de enero de 2024; habiendo presentado su recurso de apelación el 4 de enero de 2024 (S.I. 00173-2024). En ese sentido, presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG";
- 2.4. Por tanto, "la Administrada" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.
- 2.5. Asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurrido en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del "TUO de la LPAG"; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por "la Administrada" se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por "la DGPE".

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

- ¿La entrega provisional de un predio, en el marco de la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión es a título oneroso, incluso cuando no se haya efectuado el uso concreto del bien?
- ¿Es válida la determinación del valor de la contraprestación por uso provisional de "el predio", efectuada por "la SDAPE"?
- ¿La aplicación de "la Directiva" a un procedimiento iniciado con anterioridad a la vigencia de la norma implicó vulnerar el principio de irretroactividad de las normas y generó un vicio de nulidad del acto administrativo de carácter insubsanable?

### **Descripción de los hechos**

- 2.6. "La Administrada" suscribió el Acta de Entrega-Recepción 086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020, mediante la cual se realizó la entrega provisional de "el predio" en donde se evidencia la aceptación y delimitación de los derechos y obligaciones contenidos de "la Administrada". Asimismo, en la cláusula cuarta del Acta de Recepción se establecieron los derechos y obligaciones de "la Administrada" por la entrega provisional de "el predio"; disponiendo que, de acuerdo a los numerales 10.2, 10.3 y 10.4 del artículo 10 "el Reglamento de la Ley 30327", la entrega provisional de "el predio" no implica la aprobación previa de la constitución del derecho de servidumbre; es decir, **no**

**autoriza al titular del proyecto de inversión al inicio de su actividad económica;**

- 2.7. En ese sentido "la Administrada" como titular del proyecto de inversión sólo podría haber iniciado acciones previas sobre el terreno, tales como: implementar sistemas de vigilancia y custodia, delimitar linderos mediante la colocación de hitos o cercos, realizar actos de mantenimiento o refacción de "el predio", realizar estudios de suelo, precisando que los gastos de conservación u obras que se ejecuten deben ser asumidas por la administrada.
- 2.8. Así mismo, en atención al sub numeral 5.3.2 del numeral 5 de "la Directiva", se establece que **"la Administrada" se compromete a la custodia, defensa, devolución del predio en caso de conclusión del proyecto o modificación parcial del área primigenia y a la compensación económica equitativa por el uso provisional del predio en caso de concluir el procedimiento** por causas imputables a "la Administrada".
- 2.9. Las partes, debidamente representadas, en ejercicio de su autonomía y en manifestación de su voluntad suscribieron el Acta de Entrega-Recepción 086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020, por tanto, éste despliega, válidamente sus efectos y vincula jurídicamente para cumplir lo pactado;

**Respecto a los argumentos de "la Administrada"**

- 2.10. En ese sentido, se procede a revisar los argumentos presentados por "la Administrada", que en resumen son los siguientes:

**Sobre el pago por uso de "el predio" entregado en forma provisional, incluso cuando no se haya efectuado el uso concreto del mismo**

- 2.11. Argumento que obra en el numeral 2.2.1): "La Administrada" sostiene que la entrega provisional no representa algún beneficio económico para el solicitante de la servidumbre, porque no se ejecuta actividad económica, sólo acciones relacionadas a la custodia del predio según los numerales 10.3 y 10.4 del "Reglamento de la Ley 30327". Asimismo, menciona que los numerales 11.1 y 11.3 del artículo 11 del "Reglamento de la Ley 30327", así como el artículo 20 de la "Ley 30327", sólo indican los actos de gestión para obtener la valuación comercial del predio y su pago, de lo contrario, sólo concluye el procedimiento de servidumbre. Ningún artículo de la "Ley 30327" y "Reglamento de la Ley 30327" prescribe que "la Administrada" asume el pago por uso provisional de "el predio", porque no existe otorgamiento del derecho de servidumbre, y "la Directiva", señala que se trate de una sanción o penalidad por no aceptar el pago del servicio de tasación. En ese sentido, considera que "la Resolución impugnada" vulnera el principio de especialidad de la norma, porque debe prevalecer la norma especial frente a la norma general, al invocar la aplicación errónea del "TUO de la Ley" y "el Reglamento" que disponen el pago por el uso provisional de los predios estatales, frente a lo establecido en la "Ley 30327" y el "Reglamento de la Ley 30327", que no lo consideran (literales a) hasta h) y literal j) a k) del numeral III).



- 2.12. El numeral 15.5 del artículo 15<sup>2</sup> de "el Reglamento de la Ley 30327", dispone que el cómputo de la contraprestación se contabiliza desde la fecha de suscripción del acta de entrega-recepción;
- 2.13. La primera disposición complementaria final de "el Reglamento de la Ley 30327", dispone que *"las normas contenidas en la Ley y en el presente Reglamento, referidas a la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, se aplican en el marco del SNBE. La SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas y las entidades propietarias de terrenos estatales no imponen servidumbres administrativas con carácter forzoso"*.
- 2.14. La tercera disposición complementaria final de "el Reglamento de la Ley 30327", dispone que *"para la aplicación del presente Reglamento, en el marco del SNBE, la SBN puede emitir directivas"*.
- 2.15. En virtud de las normas citadas, las cuales tienen el carácter de normas especiales, se permite la aplicación de una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales ( en adelante, "el SNBE"), la cual está descrita en el literal a) del artículo 7 del "TUO de la Ley", en donde se establece *"la primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementaria, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse"*.
- 2.16. El numeral 65.7 del artículo 65 de "el Reglamento", precisa que, adicionalmente en los procedimientos para el otorgamiento de un acto de administración o disposición a título oneroso en favor de particulares, que concluyen por abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, al requerirse la devolución del predio, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso del predio, la cual es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que efectúe dicha entidad, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio.
- 2.17. No obstante "la Administrada" considera que la obligación de pagar una contraprestación equitativa por el uso provisional de "el predio" no está prevista en las normas de carácter especial vigentes, por cuanto la entrega provisional no representa beneficio económico para "la Administrada", porque no ejecuta actividad económica, sino acciones relacionadas a la custodia de "el predio" según los numerales 10.3 y 10.4 del "Reglamento de la Ley 30327". Asimismo, menciona que los numerales 11.1 y 11.3 del artículo 11 del "Reglamento de la Ley 30327", así como el artículo 20 de la "Ley 30327", sólo indican los actos de gestión para obtener la valuación comercial del predio y su pago, de lo contrario, sólo concluye el procedimiento de servidumbre. Ningún artículo de la "Ley 30327" y "Reglamento de la Ley 30327" prescribe que "la Administrada" asume el pago por uso provisional de "el predio", porque no existe otorgamiento del derecho de servidumbre, y "la Directiva", señala que se trate de una sanción o penalidad por no aceptar el pago del servicio de tasación. En ese sentido, considera que "la Resolución impugnada" vulnera el principio de especialidad de la norma, porque debe prevalecer la norma especial frente a la norma general.

<sup>2</sup> "Artículo 15.- De la Resolución de constitución de servidumbre.

(...)-

15.5 La contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega-Recepción



- 2.18. De acuerdo a lo expuesto, las normas de "el SNBE" tienen primacía sobre otras que en oposición o menoscabo que éstas se pudieran dictar, lo cual implica que las disposiciones de otros ordenamientos jurídicos, se someten a las normas del SNBE.
- 2.19. Asimismo, debe señalarse que la contraprestación por uso provisional de "el predio", tiene su fuente en el numeral 19.3 del artículo 19 de la "Ley 30327", en donde se ha dispuesto que el predio se entrega en forma provisional al administrado. Esta disposición sustenta al numeral 15.5 del artículo 15<sup>3</sup> de "el Reglamento de la Ley 30327", que establece que el cómputo de la contraprestación se contabiliza desde la fecha de suscripción del acta de entrega-recepción; lo cual implica, que la contraprestación abarca no sólo la servidumbre definitiva, sino también la entrega provisional (uso limitado); interpretación que se encuentra de conformidad a lo dispuesto en la primera disposición complementaria final de "el Reglamento de la Ley 30327", la cual permite que dichas normas se apliquen en el marco de las normas del SNBE. Es decir, observando la garantía que estableció la prelación del "TUO de la Ley" sobre otras normas, que en oposición o menoscabo pudieran dictarse.
- 2.20. Es menester resaltar que el numeral 15.5 del artículo 15 de "el Reglamento de la Ley 30327", establece que el pago es por el "uso" del bien, y este "uso" se encuentra delimitado, tanto por "la Directiva" como en los numerales 10.2<sup>4</sup> y 10.3<sup>5</sup> del artículo 10 de "el Reglamento de la Ley 30327". Es así que, en la cláusula cuarta del Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (folio 119 vuelta), se precisó que "la Administrada" no tiene autoridad para iniciar con su actividad económica, sino que el derecho de "uso" que se le otorga se encuentra limitado, **permitiendo solo actos de conservación, delimitación, custodia del predio y estudios de suelo**. Esta disposición se encuentra en el numeral 10.3 del artículo 10 de "el Reglamento". Debe mencionarse que el Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (folio 119 vuelta), fue suscrita por "la Administrada" y "la SDAPE" en forma voluntaria.
- 2.21. En ese contexto, **el cobro no es por una explotación económica en "el predio" ni por la posesión propiamente dicha, sino por el uso en torno a las actividades que puede desarrollar el titular del proyecto de inversión enmarcado en la entrega provisional del predio** conforme a lo regulado en el numeral 10.3 del artículo 10 de "el Reglamento de la Ley 30327" y por la exclusividad que ostenta el titular del proyecto en torno al predio entregado a su favor.
- 2.22. Por tanto, "la Administrada" no puede sostener que, al no hacer uso efectivo del bien, no debería cumplir con la obligación suscrita mediante el Acta de

<sup>3</sup> "Artículo 15.- De la Resolución de constitución de servidumbre.

(...)-

15.5 La contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega-Recepción a que se refiere el numeral 10.2 del artículo 10 del presente Reglamento".

<sup>4</sup> "Artículo 10.- Entrega provisional del terreno.

(...).

10.2 La entrega provisional del terreno se efectúa mediante un Acta de Entrega – Recepción suscrita entre la SBN y el titular del proyecto de inversión o de su representante legal, en el caso que se trate de una persona jurídica. La entrega provisional del terreno no implica la aprobación previa de la constitución del derecho de servidumbre, por tanto, no es susceptible de inscripción en la partida registral del terreno".

<sup>5</sup> 10.3 La entrega provisional del terreno no autoriza al titular del proyecto de inversión, al inicio de su actividad económica, la cual, corresponde ser aprobada por el Señor respectivo. Sin perjuicio de lo expuesto, el titular del proyecto de inversión puede iniciar acciones previas sobre el terreno, las cuales, en el caso que se le otorgue la servidumbre, le permitirán ejecutar su derecho, tales como: Implementar sistemas de vigilancia y custodia, delimitar linderos mediante





Recepción, porque en ejercicio de su autonomía y mediante su manifestación de voluntad se vinculó por el Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (folio 119 vuelta), la misma en donde se determinan sus derechos y obligaciones, precisando que el "uso" del cual es titular, no se refiere al uso ordinario regulado por la normativa civil, sino que tiene una delimitación especial, establecida legalmente, mediante la cual se evidencia que no podrá ejercer el inicio de su actividad económica, **sino que solo se limitará a ejercer actos de conservación, custodia, delimitación y estudios de suelo**, que en el caso de conseguir el derecho de servidumbre le sean útiles, caso contrario, es él quien deberá asumir los gastos realizados. Por lo cual "la Administrada" tenía conocimiento de las limitaciones de la entrega provisional, así como también de las obligaciones que de ella derivan, siendo una de ellas la contraprestación económica.

- 2.23. Bajo dicho contexto, el establecimiento de la compensación de la servidumbre provisional está destinada a salvaguardar el derecho del titular del terreno desde el momento en que fue entregado a favor del titular del proyecto, el cual está claramente determinado por la ley sustantiva, no afectándose la seguridad jurídica ni la previsibilidad de las relaciones jurídicas, puesto que desde un inicio era de público conocimiento el deber de compensar por el uso del predio.
- 2.24. Además y en ese sentido, se ha pronunciado la Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante, "la SDNC"), de la Dirección de Normas y Registro, a la cual le corresponde absolver las consultas sobre la interpretación de las normas correspondientes al Sistema Nacional de Bienes Estatales, de acuerdo a lo establecido en el literal c) del artículo 37 del "ROF de la SBN", emitió en su oportunidad, el Informe 0230-2019/SBN-DNR-SDNC del 10 de septiembre de 2019 y reiterado con Informe 00128-2020/SBN-DNR-SDNC del 19 de octubre de 2020; en los cuales ha señalado:

*"Queda claro que la entrega provisional del predio importa un uso por parte del titular del proyecto de inversión, razón por la cual sirve de punto de inicio para efectuar la contabilización de la contraprestación a pagarse por parte del titular del proyecto de inversión, conforme a lo prescrito por el artículo 15, numeral 15.5 del Reglamento de la Ley N° 30327, más aún si el uso que se le daba está relacionado al inicio de las acciones previas de su proyecto." (numeral 3.5)*

*"No debe perderse de vista que, el numeral 19.3 del artículo 19 de la Ley N° 30327 al referirse al uso del predio que ejerce el titular del proyecto sobre el terreno en atención a la entrega provisional efectuada, este debe tomarse como una servidumbre provisional, la cual pasa a ser definitiva con la emisión de la Resolución." (numeral 3.8)*

*"Bajo dicho contexto, el establecimiento de la compensación de la servidumbre provisional está destinada a salvaguardar el derecho del titular del terreno otorgado en servidumbre desde el momento mismo en que fue entregado a favor del titular del proyecto, el cual está claramente determinado por la ley sustantiva, no afectándose la seguridad jurídica ni la previsibilidad de las relaciones jurídicas, puesto que desde un inicio era de público conocimiento el deber de compensar por el uso del predio.*

*Cabe reiterar que, la fecha desde la cual deberán ser efectivas las compensaciones fijadas en la Ley N° 30327, es a partir de la suscripción del Acta de Entrega - Recepción del predio." (numeral 3.9)*

*"Ahora, cierto es que producto de las acciones vinculadas al desarrollo del procedimiento de la servidumbre, el tiempo tomado para la emisión de la Resolución que aprueba la servidumbre definitiva puede ser mucho mayor al*



*tiempo destinado a la ejecución del proyecto mismo; sin embargo, esto no quita la obligación de la entidad de emitir un acto administrativo que ponga fin a la servidumbre provisional a favor del titular del proyecto, esto es con la finalidad de establecer la fecha de entrega del predio (sea esta propuesta por la entidad o el titular del proyecto) y su consecuente compensación a cargo del titular del proyecto, a razón del uso del efectuado desde su entrega." (numeral 3.9)".*

- 2.25. Como se advierte de los documentos citados, la contraprestación por uso provisional de "el predio", se encuentra establecida por la "Ley 30327" y "Reglamento de la Ley 30327", incluso cuando no se haya efectuado el uso concreto del bien. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento de "la Administrada", al no haberse infringido el principio de legalidad previsto en el numeral 1.1 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", así como la 2Ley 30327" y el "Reglamento de la Ley 30327".
- 2.26. Argumento que obra en el numeral 2.2.2): "La Administrada" indica que el Acta de Entrega-Recepción 086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020, considera sólo a la Directiva 007-2016/SBN "Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales", aprobada con Resolución 070-2016/SBN, publicada el 19 de octubre de 2016, que se aplicaba a la servidumbre estipulada en el Código Civil y no para la servidumbre de la "Ley 30327". Para ésta sólo en el numeral 6.2.5 de "la Directiva derogada", se estableció el pago por la servidumbre y en caso de incumplimiento, se procedía a dejar sin efecto el acta de entrega del predio, así como se requería su devolución. Sin embargo, "la SDAPE" consideró una norma que no correspondía en el Acta citada y que debió ser objeto de aclaración (literal i) del numeral III).
- 2.27. El numeral 15.5 del artículo 15<sup>6</sup> de "el Reglamento de la Ley 30327", dispone que el cómputo de la contraprestación se contabiliza desde la fecha de suscripción del acta de entrega-recepción.
- 2.28. Si bien es cierto, en el segundo párrafo de la cláusula séptima del Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (folio 119 vuelta), "la SDAPE" mencionó al segundo párrafo del numeral 6.9 de la 007-2016/SBN "Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales", aprobada con Resolución 070-2016/SBN, publicada el 19 de octubre de 2016; sin embargo, debe tenerse en consideración que invocación errónea de esta norma no invalida el Acta citada, por cuanto, se mencionó al numeral 15.5 del artículo 15 del "Reglamento de la Ley 30327", el cual sí resulta pertinente en presente procedimiento y que el numeral 6.1.4 de "la Directiva derogada" coincide con el sentido del acto.
- 2.29. Además, debe indicarse que "la Administrada" suscribió el Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (folio 119 vuelta), sin observación alguna y en señal de conformidad; por lo cual, "la DGPE" efectúa la aclaración correspondiente, indicando que debió indicarse el numeral 6.1.4 de "la Directiva derogada"; norma que correspondía ser invocada en el procedimiento; lo cual, de acuerdo a lo establecido en el numeral 212.1 del artículo 212 del "TUO de la LPAG", al evidenciarse un error material, procede la subsanación con efecto retroactivo y no alterar lo sustancial del contenido y

<sup>6</sup> "Artículo 15.- De la Resolución de constitución de servidumbre.

(...)-

15.5 La contraprestación por la servidumbre se contabiliza desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega-Recepción



sentido del acto.

- 2.30. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento de "la Administrada", al no haberse demostrado vicio substancial que amerite la nulidad de "la Resolución impugnada" y el Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (folio 119 vuelta).
- 2.31. Argumento que obra en el numeral 2.2.3): "La Administrada" considera que la tasación es de mutuo acuerdo, de acuerdo al numeral 11.6 del artículo 11 del "Reglamento de la Ley 30327", por tanto, no acepta el monto de tasación e indica que carece de efectos para ella. "La Administrada" señala que "la SDAPE" mediante Informe de Brigada 01345-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2023, determinó un monto de contraprestación que no le fue notificado; por lo cual, se infringen los principios de razonabilidad, buena fe procedimental, acceso permanente y participación previstos en los numerales 1.4, 1.8, 1.12 y 1.19 del Título Preliminar del "TUO de la LPAG" (literales i y j) del numeral III).
- 2.32. El artículo 20 de la "Ley 30327" dispone que *"posteriormente a la entrega provisional, la SBN dispondrá la realización de la valuación comercial del predio para fines de la servidumbre, que será efectuada a costo del titular del proyecto de inversión, por un organismo o empresa con acreditada experiencia, de acuerdo con la normativa vigente, valuación que será utilizada para el cálculo de la servidumbre a partir de la entrega provisional"*.
- 2.33. El numeral 21.1 del artículo 21 de la "Ley 30327", establece que *"una vez realizada la evaluación comercial, la SBN corre traslado de ésta al titular del proyecto otorgándole un plazo de cinco (5) días hábiles para su aceptación, contado desde el día siguiente de recibida la comunicación"*.
- 2.34. El numeral 11.2 del artículo 11 del "Reglamento de la Ley 30327", establece que *"la elección y contratación del organismo o empresa con acreditada experiencia que se encarga de efectuar el servicio de tasación, se realiza conforme a los lineamientos internos y/o términos de referencia que establezca la SBN"*.
- 2.35. El numeral 11.3 del "Reglamento de la Ley 30327" prescribe que *"el servicio de tasación es asumido por el titular del proyecto de inversión, cuyo monto es entregado al área de Tesorería de la SBN o es depositado en la cuenta bancaria de la SBN, dentro de los diez (10) días hábiles de recibida la comunicación efectuada por la SBN, en caso contrario, se da por concluido el procedimiento de servidumbre"*.
- 2.36. El numeral 11.6 del artículo 11 del "Reglamento de la Ley 30327", dispone 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 (5) 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"*.
- 2.37. La primera disposición complementaria final de "el Reglamento de la Ley 30327", dispone que *"las normas contenidas en la Ley y en el presente Reglamento, referidas a la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, se aplican en el marco del SNBE. La SBN los Gobiernos Regionales con funciones transferidas y las entidades"*





*propietarias de terrenos estatales no imponen servidumbres administrativas con carácter forzoso".*

- 2.38. El numeral 65.7 del artículo 65 de "el Reglamento" señala que *"adicionalmente, en los procedimientos para el otorgamiento de un acto de administración o disposición a título oneroso en favor de particulares, que concluyen en abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, al requerirse la devolución del predio, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso del predio, la cual es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que efectúe dicha entidad, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio. En el requerimiento de pago se descuenta la garantía entregada".*
- 2.39. Según lo dispuesto en el numeral 5.3 de "la Directiva", *"las acciones desarrolladas serán presentadas en un informe del cálculo del valor de contraprestación, debidamente suscrito por el/la especialista técnico/a asignado a dicha labor y visado por el/la Coordinador/a Técnico/a o Adjunto/a Técnico/a y el/la Jefe/a de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal o Subdirección de Desarrollo Inmobiliario según corresponda".*
- 2.40. De acuerdo a lo dispuesto en el numeral 5.3.4 de "la Directiva", *"si el procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre concluye por alguna de las siguientes causales: a) Abandono; b) desistimiento; c) incumplimiento de pago del servicio de tasación; d) incumplimiento de pago de la contraprestación requerida en la resolución que dispone el otorgamiento de la servidumbre; y e) otra circunstancia imputable al titular del proyecto de inversión. Ante la existencia de una o varias de las causales antes mencionadas, 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. La devolución del predio y el pago de la contraprestación debe efectuarse dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la resolución. Si antes de la fecha de emisión de la citada resolución, el/la titular del proyecto pone a disposición el predio, la contraprestación equitativa por el uso provisional del predio es computada a partir de la entrega provisional hasta la fecha en que se puso a disposición de la SBN el predio. La citada contraprestación es determinada conforme a lo dispuesto por el numeral 65.7 del artículo 65 del Reglamento de la Ley 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, en concordancia con la Primera Disposición Complementaria Final del Reglamento".*
- 2.41. En su tercer argumento "la Administrada" indica que la tasación es de mutuo acuerdo y considerando que "la SDAPE" mediante Informe de Brigada 01345-2023/SBN-DGPE del 30 de noviembre de 2023 (folio 196), determinó un monto de contraprestación que no le fue notificado; por lo cual, se infringen los principios de razonabilidad, buena fe procedimental, acceso permanente y participación previstos en los numerales 1.4, 1.8, 1.12 y 1.19 del Título Preliminar del "TUO de la LPAG"; no aceptando el monto de la tasación, careciendo de efectos para ella.
- 2.42. De las normas expuestas en los numerales precedentes, se advierte que en efecto, de la aceptación de la tasación sobre el predio por el administrado, dependerá que el procedimiento de otorgamiento de servidumbre prosiga de lo



contrario, éste concluye. Sin embargo, en el presente caso, no se ha efectuado una tasación según lo establecido en el numeral 21.1 del artículo 21 de la "Ley 30327"; numerales 11.2 y 11.6 del artículo 11 del "Reglamento de la Ley 30327", sino una valorización referencial de la contraprestación, la cual está permitida a "la SBN" dentro del ámbito normativo del SNBE, conforme a la primera disposición complementaria final del "Reglamento de la Ley 30327" y numeral 65.7 del artículo 65 de "el Reglamento", las cuales permiten que las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) rijan los procedimientos de servidumbre que se iniciaran conforme a la "Ley 30327".

- 2.43. Asimismo, el procedimiento de comunicación de la valorización referencial no se rige por el numeral 21.1 del artículo 21 de la "Ley 30327" y numeral 11.6 del artículo 11 del "Reglamento de la Ley 30327", sino por lo dispuesto en el numeral 65.7 del artículo 65 de "el Reglamento" y su desarrollo está previsto en el numeral 5.3.4 de "la Directiva". Es decir, no se trata de una tasación de "el predio", en donde sí se exige la conformidad de "la Administrada" respecto a la valorización realizada de "el predio" y ésta es el resultado de un servicio de tasación prestado por una entidad. Sin embargo, en la valorización referencial basta solamente la emisión de "la Resolución impugnada" que concluye el procedimiento y deja sin efecto el Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (folio 119 vuelta), en el caso de concluir el procedimiento por causa imputable a "la Administrada".
- 2.44. En el presente caso, se evidencia que "la Administrada" fue notificada con el Oficio 00239-2023/SBN-OAF, conforme se advierte en el cargo del 25 de abril de 2023 (folio 193 vuelta), en donde la Oficina de Administración y Finanzas (en adelante, "la OAF") le solicitó el pago del servicio de tasación de "el predio", el cual asciende a S/. 10 827.44 (diez mil ochocientos veintisiete y 44/100 soles, incluido IGV), en el plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la recepción de dicho documento. Dicho plazo se computa desde el 26 de abril hasta el 11 de mayo de 2023 (se excluyen el 28 de abril y 1 de mayo de 2023, día no laborable y feriado respectivamente). Es necesario mencionar que la notificación de dicho Oficio se efectuó en la dirección consignada por "la Administrada" y que corresponde al espacio administrado por la empresa Wework, en donde "la Administrada" tiene su domicilio, entendiéndose que en virtud de las actuaciones procedimentales de "la Administrada" tuvo conocimiento oportuno del mismo e interpuso el recurso de apelación, conforme al numeral 27.2 del artículo 27 del "TUO de la LPAG". Asimismo, se evidencia que "la OAF" comunicó a "la SDAPE" mediante Memorándum 00790-2023/SBN-OAF del 28 de septiembre de 2023 (folio 193), que la Unidad de Finanzas no ha recibido ningún abono de "la Administrada" por dicho concepto.
- 2.45. Además, debe tenerse presente que el Informe de Brigada 01345-2023/SBN-DGPE del 30 de noviembre de 2023 (folio 196), en su aspecto formal y jurídico, cumple con lo dispuesto por el numeral 5.3 de "la Directiva", por encontrarse suscrito por la Coordinadora Técnica; visado por el Adjunto Técnico y el Subdirector de "la SDAPE".
- 2.46. Debe tenerse en consideración que en el Informe de Brigada 01345-2023/SBN-DGPE del 30 de noviembre de 2023 (folio 196), se efectuó el cálculo del valor de la contraprestación por entrega provisional de "el predio", cuya área no se ha puesto a disposición de "la SDAPE". Por lo cual, "la Resolución impugnada" ha determinado que "la Administrada" **deberá cancelar la suma de S/. 1 059 621,88 (un millón cincuenta y nueve mil seiscientos veintiuno y 88/100 soles)** que corresponde al uso entrega provisional de "el predio". lo cual se



computa desde su entrega provisional, efectuada mediante el Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (fecha de inicio) hasta el 1 de diciembre de 2023, fecha de emisión de "la Resolución impugnada", según el literal c) del numeral 5.3.4 de "la Directiva" y en atención a lo dispuesto en el numeral 11.3 del "Reglamento de la Ley 30327", que establece la conclusión del procedimiento por falta de pago del servicio de tasación.

- 2.47. De acuerdo al artículo 4 de "la Resolución impugnada", dicha suma de dinero deberá ser pagada dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haber quedado firme "la Resolución impugnada", debiendo de remitirse a la Unidad de Finanzas para que inicie las acciones de cobro, bajo apercibimiento de comunicarse a la Procuraduría Pública de "la SBN" para el inicio de las acciones legales.
- 2.48. En consecuencia, la tasación y la valorización referencial son resultados de procedimientos distintos, que obedecen a supuestos normativos diferentes, lo que implica que la comunicación de la valorización referencial a "la Administrada" haya sido mediante "la Resolución impugnada" y no mediante un oficio donde se le solicite su conformidad.
- 2.49. En relación a la notificación del Informe de Brigada 01345-2023/SBN-DGPE del 30 de noviembre de 2023 (folio 196), debe indicarse que, si bien es cierto, el numeral 65.7 del artículo 65 de "el Reglamento" y el numeral 5.3.4 de "la Directiva" no exigen que el informe de valorización referencial deba ser notificado para que sea aceptado o no, por "la Administrada"; sin embargo, ésta pudo solicitar en cualquier momento el acceso directo al Expediente 306-2020/SBNSDAPE para obtener la información que hubiese considerado necesaria, conforme al inciso 3) del artículo 66 del "TUO de la LPAG"; sin evidenciarse que se haya negado su acceso y el principio de acceso permanente previsto en el numeral 1.19<sup>7</sup> del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG".
- 2.50. Respecto a la presunta infracción del principio de razonabilidad previsto en el numeral 1.4<sup>8</sup> del inciso 1) del IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", , debe considerarse que "la SDAPE" procedió dentro de los límites de la facultad atribuida por el numeral 65.7 del artículo 65 de "el Reglamento" y el numeral 5.3.4 de "la Directiva", respecto a emitir la valorización referencial para determinar la contraprestación por uso provisional de "el predio" considerando el período en que estuvo bajo custodia de "la Administrada" y se evidencian los requisitos formales previstos en el numeral 5.3 de "la Directiva", por encontrarse suscrito por la Coordinadora Técnica; visado por el Adjunto Técnico y el Subdirector de "la SDAPE"; no evidenciándose infracción a dicho principio; no obstante, debe disponerse que "la SDAPE" adjunte los informes de valorización referencial por uso provisional de los predios estatales, cuando se culmine un procedimiento de constitución de servidumbre por causas imputables a los administrados.
- 2.51. Sobre la presunta infracción del principio de buena fe procedimental previsto en

<sup>7</sup> "1.19. Principio de acceso permanente.- La autoridad administrativa está obligada a facilitar información a los administrados que son parte en un procedimiento administrativo tramitado ante ellas, para que en cualquier momento del referido procedimiento puedan conocer su estado de tramitación y a acceder y obtener copias de los documentos contenidos en dicho procedimiento, sin perjuicio del derecho de acceso a la información que se ejerce conforme a la ley de la materia".

<sup>8</sup> "1.4. Principio de razonabilidad.- Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido".



el numeral 1.8 del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", es necesario indicar que la valorización referencial por uso provisional de "el predio" es producto de la conclusión del procedimiento, conforme a lo establecido en el numeral 11.3 del "Reglamento de la Ley 30327" y el literal c) del numeral 5.3.4 de "la Directiva", normas que fueron de conocimiento de "la Administrada"; no evidenciándose mala fe procedimental de parte de "la SDAPE".

- 2.52. Acerca de la presunta infracción al principio de participación previsto en el numeral 1.12<sup>9</sup> del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", se mencionó que "la Administrada" participa en el procedimiento de acuerdo a las normas correspondientes, es decir, respecto a la valorización referencial por uso provisional de "el predio", se enmarca dentro de lo dispuesto por el numeral 65.7 del artículo 65 de "el Reglamento" y el numeral 5.3.4 de "la Directiva" que no exigen que el informe de valorización referencial deba ser notificado para que sea aceptado o no, por "la Administrada" cuando el procedimiento culmina por falta de pago del monto por servicio de tasación; no evidenciándose dicha infracción.
- 2.53. Por tanto, no se evidencia infracción a los principios de razonabilidad, buena fe procedimental, acceso permanente y participación previstos en los numerales 1.4, 1.8, 1.12 y 1.19 del inciso 1 del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", debiendo desestimarse el tercer argumento.
- 2.54. Argumento que obra en el numeral 2.2.4): "La Administrada" señala que el Informe de Brigada 01345-2023/SBN-DGPE del 30 de noviembre de 2023, debió determinar de forma clara, precisa y debidamente sustentada, el nivel de limitación y afectación que ha sufrido el terreno en dicho período de entrega provisional para determinar el monto de contraprestación asciende a S/. 1 059 621.88 soles. Sin embargo, no ha sido elaborado conforme al numeral 11.2 de los artículos 11 y 109 del "Reglamento de la Ley 30327", es decir, no fue producto de una actividad realizada por un organismo o empresa de acreditada experiencia, lo cual implica que no es tasación formal (literales j) y k) del numeral III).
- 2.55. El numeral 15.5 del artículo 15 de "el Reglamento de la Ley 30327", dispone que el cómputo de la contraprestación se contabiliza desde la fecha de suscripción del acta de entrega-recepción.
- 2.56. El numeral 11.2 del artículo 11 del "Reglamento de la Ley 30327", establece que *"la elección y contratación del organismo o empresa con acreditada experiencia que se encarga de efectuar el servicio de tasación, se realiza conforme a los lineamientos internos y/o términos de referencia que establezca la SBN"*.
- 2.57. El numeral 11.6 del artículo 11 del "Reglamento de la Ley 30327", dispone 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 (5) 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*

<sup>9</sup> "1.12. Principio de participación.- Las entidades deben brindar las condiciones necesarias a todos los administrados para acceder a la información que administren, sin expresión de causa, salvo aquellas que afectan la intimidad personal, las vinculadas a la seguridad nacional o las que expresamente sean excluidas por ley; y extender las posibilidades de participación de los administrados y de sus representantes, en aquellas decisiones públicas que les puedan afectar, mediante cualquier sistema que permita la difusión, el servicio de acceso a la información y la presentación de opinión".





*determinado en la tasación".*

- 2.58. El numeral 65.7 del artículo 65 de "el Reglamento" señala que *"adicionalmente, en los procedimientos para el otorgamiento de un acto de administración o disposición a título oneroso en favor de particulares, que concluyen en abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, al requerirse la devolución del predio, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso del predio, la cual es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que efectúe dicha entidad, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio. En el requerimiento de pago se descuenta la garantía entregada".*
- 2.59. La primera disposición complementaria final de "el Reglamento de la Ley 30327", dispone que *"las normas contenidas en la Ley y en el presente Reglamento, referidas a la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, se aplican en el marco del SNBE. La SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas y las entidades propietarias de terrenos estatales no imponen servidumbres administrativas con carácter forzoso".*
- 2.60. Según lo dispuesto en el numeral 5.3 de "la Directiva", *"las acciones desarrolladas serán presentadas en un informe del cálculo del valor de contraprestación, debidamente suscrito por el/la especialista técnico/a asignado a dicha labor y visado por el/la Coordinador/a Técnico/a o Adjunto/a Técnico/a y el/la Jefe/a de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal o Subdirección de Desarrollo Inmobiliario según corresponda".*
- 2.61. "La Administrada" señala como cuarto argumento, que el Informe de Brigada 01345-2023/SBN-DGPE del 30 de noviembre de 2023 (folio 196) debió determinar de forma clara, precisa y debidamente sustentada, el nivel de limitación y afectación que ha sufrido el terreno en dicho período de entrega provisional para determinar el monto de contraprestación asciende a S/. 1 059 621.88 soles. Sin embargo, no ha sido elaborado conforme al numeral 11.2 de los artículos 11 y 109 del "Reglamento de la Ley 30327", es decir, no fue producto de una actividad realizada por un organismo o empresa de acreditada experiencia, lo cual implica que no es tasación formal.
- 2.62. Al respecto, debe reiterarse lo mencionado en los numerales precedentes, acerca del numeral 15.5 del artículo 15 del "Reglamento de la Ley 30327", el cual establece que el pago es por el "uso" del bien, y este "uso" se encuentra delimitado, tanto por "la Directiva" como en los numerales 10.2 y 10.3 del artículo 10 de "el Reglamento de la Ley 30327", por lo cual, en la cláusula cuarta del Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (folio 119 vuelta), se precisó que "la Administrada" no tiene autoridad para iniciar con su actividad económica, sino que el derecho de "uso" que se le otorga se encuentra limitado, **permitiendo solo actos de conservación, delimitación, custodia del predio y estudios de suelo.** Esta disposición se encuentra en el numeral 10.3 del artículo 10 de "el Reglamento".
- 2.63. En ese sentido, el numeral 15.5 del artículo 15 del "Reglamento de la Ley 30327" no exige que "la SDAPE" evalúe el nivel de limitación o afectación sobre "el predio", porque está prescrito que la valorización referencial se realiza sobre el tiempo de uso provisional de "el predio" en su totalidad, entendiéndose que "la Administrada" lo tuvo bajo su custodia, lo que constituye un uso provisional y



cuando el procedimiento culmina por causas imputables al administrado descritas en el numeral 5.3.4 de "la Directiva"; debiéndose desestimar el cuarto argumento de "la Administrada".

- 2.64. Argumento que obra en el numeral 2.2.5): "La Administrada" señala que la aplicación de "la Directiva" a un procedimiento iniciado con anterioridad a la vigencia de la norma implica vulnerar el principio de irretroactividad de las normas, previsto en los artículos 103 y 109 de la Constitución Política del Perú, y generó un vicio de nulidad del acto administrativo de carácter insubsanable previsto en el inciso 1) del artículo 10 del "TUO de la LPAG" (literal I) del numeral III).
- 2.65. La primera disposición complementaria final de "el Reglamento de la Ley 30327", dispone que *"las normas contenidas en la Ley y en el presente Reglamento, referidas a la constitución referidas a la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, se aplican en el marco del SNBE. La SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas y las entidades propietarias de terrenos estatales no imponen servidumbres administrativas con carácter forzoso"*.
- 2.66. La tercera disposición complementaria final del "Reglamento de la Ley 30327", dispone que *"para la aplicación del presente Reglamento, en el marco del SNBE, la SBN puede emitir directivas"*.
- 2.67. En virtud de las normas citadas, las cuales tienen el carácter de normas especiales, se permite la aplicación de una de las garantías de "el SNBE", la cual está descrita en el literal a) del artículo 7 del "TUO de la Ley", en donde se establece *"la primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse"*.
- 2.68. La séptima disposición complementaria final de "el Reglamento" dispone que *"la SBN en su calidad de ente rector del SNBE, emite las directivas que sean necesarias para la implementación de lo regulado en el presente Reglamento, así como para determinar los plazos para las actuaciones, cuando corresponda"*.
- 2.69. En consecuencia, la única disposición transitoria de "la Directiva", dispone que *"los procedimientos de servidumbre, iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva, que se encuentren en trámite, se ajustan a lo dispuesto en esta norma, en el estado en que se encuentren"*.
- 2.70. En el quinto argumento, "la Administrada" señala que la aplicación de "la Directiva" a un procedimiento iniciado con anterioridad a la vigencia de la norma implica vulnerar el principio de irretroactividad de las normas, previsto en los artículos 103 y 109 de la Constitución Política del Perú, lo cual generó un vicio de nulidad del acto administrativo de carácter insubsanable previsto en el inciso 1) del artículo 10 del "TUO de la LPAG".
- 2.71. Sobre esta aplicación normativa, debe precisarse que "la Directiva" si bien es cierto constituye una norma, no tiene el carácter de ley en su sentido formal, al cual aluden los artículos 108 y 109<sup>10</sup> de la Constitución Política del Perú; porque

<sup>10</sup> "Artículo 108. La ley aprobada según lo previsto por la Constitución, se envía al Presidente de la República para su promulgación dentro de un plazo de quince días. En caso de no promulgación por el Presidente de la República, la



se establece procedimientos de aprobación, promulgación y publicación que son diferentes en relación a "la Directiva", la cual, ha sido emitida conforme al procedimiento regulado en la Directiva 002-2017/SBN "Disposiciones para la emisión de documentos normativos en la SBN", aprobada con Resolución 051-2017/SBN del 28 de junio de 2017, publicada en el portal institucional y dentro del marco normativo establecido en la primera y tercera disposiciones complementaria final de "el Reglamento de la Ley 30327" y la séptima disposición complementaria final de "el Reglamento".

- 2.72. "La Directiva" es una norma que se limita a desarrollar o precisar los procedimientos y requisitos ya establecidos en la "Ley 30327"; el "Reglamento de la Ley 30327"; el "TUO de la Ley" y "el Reglamento", no constituyendo nuevos procedimientos o requisitos.
- 2.73. No obstante, conviene indicar en relación a los efectos de "la Directiva", por cuanto "la Administrada" cuestiona que se aplique al procedimiento una norma posterior al inicio del trámite. A lo expuesto, debe señalarse que el principio de irretroactividad normativa se define como un axioma que permite la aplicación inmediata de una norma a las situaciones y relaciones jurídicas existentes al momento de su entrada en vigencia, lo cual guarda coherencia con la definición de ley, pero desde el punto de vista material (es decir, que abarca cualquier norma) y no formal (sólo la ley), en atención a lo dispuesto en el artículo III del Código Civil, cuyo principio de irretroactividad se trae a colación como norma supletoria, en virtud de la sexta disposición complementaria final<sup>11</sup>, debido a que no se encuentra otra norma con rango de ley o reglamentario, que describa sus efectos, ya sea en la "Ley 30327", "Reglamento de la Ley 30327"; "TUO de la Ley"; "el Reglamento" y "TUO de la LPAG".
- 2.74. Habiéndose dispuesto mediante la primera y tercera disposiciones complementarias finales de "el Reglamento de la Ley 30327" que las normas contenidas en la "Ley 30327" y el "Reglamento de la Ley 30327", se aplican en el marco de las normas del SNBE y por ende, de las directivas que emite "la SBN" conforme a las facultades otorgadas en la séptima disposición complementaria final de "el Reglamento"; no existiendo obstáculo alguno para la aplicación de "la Directiva" al procedimiento administrativo iniciado por "la Administrada", y por tanto, su aplicación irretroactiva a dicho procedimiento, según lo prescrito en la única disposición transitoria de "la Directiva".
- 2.75. En ese sentido, debe desestimarse el quinto argumento de "la Administrada" al no haberse evidenciado que la aplicación de "la Directiva" a un procedimiento iniciado con anterioridad a su vigencia, implicaba vulnerar el principio de irretroactividad de las normas y hubiera generado un vicio de nulidad del acto administrativo de carácter insubsanable.
- 2.76. En consecuencia, se avierte que "la SDAPE" ha cumplido con evaluar y calcular el valor de la contraprestación por uso provisional de "el predio" conforme a la normativa vigente, por cuanto se verificó que "el predio" fue entregado a "la

---

*Si el Presidente de la República tiene observaciones que hacer sobre el todo o una parte de la ley aprobada en el Congreso, las presenta a éste en el mencionado término de quince días.*

*Reconsiderada la ley por el Congreso, su Presidente la promulga, con el voto de más de la mitad del número legal de miembros del Congreso.*

**Artículo 109.** *La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte".*

<sup>11</sup> "Sexta.- Marco normativo supletorio

*En caso de vacío de la normativa del SNBE, son de aplicación supletoria las normas y principios del derecho administrativo y, en su defecto, las del derecho común y otras normas del ordenamiento legal, atendiendo a la naturaleza*



Administrada" mediante Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020 (folio 119 vuelta), contrayendo deberes y derechos relacionados a la conservación, custodia, delimitación y estudios de suelo, con la toma de posesión de "el predio", resultando irrelevante que "la Administrada" efectuara actos o no sobre el mismo, ya que tuvo el deber de custodia y la posesión. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento de "la Administrada".

- 2.77. Además no deben olvidarse los criterios adoptados en los numerales 16, 17 y 18 de la Resolución 016-2023/SBN-DGPE del 24 de marzo de 2023. En ese sentido, debe reiterarse que "la SDAPE", en los casos por el uso del predio, se debe calcular desde la entrega física del predio; en caso que el administrado no haga entrega del mismo, el cobro deberá incluir los intereses generados hasta la entrega física del predio.
- 2.78. Asimismo, debe reiterarse que dentro de dichos criterios se indicó que en los casos donde el procedimiento culmine por alguna causa imputable al administrado y se advierta en el expediente que se ha emitido la tasación efectuada sobre el predio, podrá requerirse el pago administrativamente y en caso que éste no sea cumplido, será exigible en vía judicial debiendo incluir los intereses que se generen. En caso, se advierta que no se ha realizado la tasación sobre el predio, "la SDAPE" procederá a realizar el cálculo del valor referencial el cual sólo será idóneo para promover el cobro judicial, mas no administrativamente.
- 2.79. En ese sentido, corresponde aplicar los criterios adoptados en los numerales 16, 17 y 18 de la Resolución 016-2023/SBN-DGPE del 24 de marzo de 2023, debiendo proceder "la SDAPE" a computar la contraprestación conforme a los mismos. Asimismo, no se evidencia en el expediente la realización de una tasación, sino el cálculo de la contraprestación, la cual constituye un cálculo del valor referencial el cual sólo será idóneo para promover el cobro judicial, mas no administrativamente.
- 2.80. Además, "la SDAPE" se encuentra facultada para efectuar la valorización referencial aludida en el numeral 65.7 del artículo 65 de "el Reglamento".
- 2.81. En adición a lo expuesto en los numerales 16, 17 y 18 de la Resolución 016-2023/SBN-DGPE del 24 de marzo de 2023, "la DGPE" considera importante precisar que en caso "la SDAPE" lo estime necesario, puede iniciar la tramitación de una tasación, en cuyo caso, sí podría exigir el cobro de la contraprestación por uso provisional de "el predio" en vía administrativa y no judicial.
- 2.82. Con base a lo señalado, habiendo desvirtuado cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación solicitado por "la Administrada" corresponde a "la DGPE" declarar infundado dicho recurso y por tanto, confirmar la "Resolución impugnada", dejando a salvo el extremo referido a la exigencia del cobro administrativo de la valorización referencial. Sin embargo, "la SDAPE" podría gestionar el cobro de la deuda en la vía administrativa, siempre que obtenga la tasación de "el predio"; dándose por agotada la vía administrativa.
- 2.83. Es así que, a lo señalado, habiendo desvirtuado cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación solicitado por "la Administrada" corresponde a "la DGPE" declarar infundado dicho recurso y por tanto, confirmar la "Resolución impugnada", dejando a salvo el extremo referido a la exigencia del cobro administrativo de la valorización referencial. Sin embargo, "la SDAPE"





podría gestionar el cobro de la deuda en la vía administrativa, siempre que obtenga la tasación de "el predio"; dándose por agotada la vía administrativa;

### **III. CONCLUSIONES:**

- 3.1. Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la empresa **CONTINUA CHACHANI SAC**, representada por la empresa **CERCONT INVERSIONES SAC**, la cual se encuentra, a su vez representada por su apoderado Alan Adolfo Napuri Acuña, contra la Resolución 1260-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de diciembre de 2023, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.
- 3.2. **CONFIRMAR** la Resolución 1260-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de diciembre de 2023, sin perjuicio de lo señalado, el monto de **S/. 1 059 621,88 (un millón cincuenta y nueve mil seiscientos veintiuno y 88/100 soles)**, y su actualización a la fecha de devolución física del predio, dejando a salvo el extremo referido a la exigencia del cobro administrativo de la valorización referencial. Sin embargo, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal podrá exigir el cobro de la contraprestación por el uso provisional del predio, si tramita la tasación correspondiente, debiendo establecerse este extremo como criterio adicional a lo señalado en los numerales 16, 17 y 18 de la Resolución 016-2023/SBN-DGPE del 24 de marzo de 2023.
- 3.3. **DISPONER** que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal adjunte los informes de valorización referencial por uso provisional de los predios estatales, cuando se culmine un procedimiento de constitución de servidumbre por causas imputables a los administrados.
- 3.4. **ACLARAR** el Acta de Entrega-Recepción 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2020, indicando que debió indicarse el numeral 6.1.4 de "la Directiva derogada"; norma que correspondía ser invocada en el procedimiento; lo cual, de acuerdo a lo establecido en el numeral 212.1 del artículo 212 del "TUO de la LPAG", al evidenciarse un error material, procede la subsanación con efecto retroactivo y no alterar lo sustancial del contenido y sentido del acto.

### **IV. RECOMENDACIONES:**

- 4.1. **NOTIFICAR** la Resolución conforme a Ley.
- 4.2. **DISPONER** que la Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

Atentamente,

**Firmado por**  
**Manuel Antonio Preciado Umeres**  
**Especialista en Bienes Estatales III**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

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

**Firmado por**  
**Oswaldo Rojas Alvarado**  
**Director**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

P.O.I. 15.2.2



**BICENTENARIO**  
**PERÚ**  
**2024**

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:699980876E

