

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0015-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 29 de febrero de 2024

VISTO:

El Expediente 1287-2022/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado por la empresa **PAMPA ESPERANZA RESOURCES S.A.C.**, representada por su Gerente General Manuel Abdón Montoya Ramírez, contra la Resolución 1237-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2023, que dispuso aprobar el desistimiento y dar por concluido el procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIZOS 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 1 484 570,99 m² (148.4571 hectáreas), ubicado en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto en el departamento de Moquegua, (en adelante "el predio"), 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 29151¹ (en adelante "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (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

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

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

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 2022³, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA⁴ y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022⁵, 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 “la DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 262-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de enero de 2024, “la SDAPE” remitió el Expediente 1287-2022/SBNSDAPE que contiene el escrito presentado el 18 de enero de 2024 (S.I. 1344-2024 [folio 572]) por la empresa **PAMPA ESPERANZA RESOURCES S.A.C.**, representada por su Gerente General Manuel Abdón Montoya Ramírez, (en adelante “la Administrada”), contra la Resolución 1237-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2023 (en adelante, “la Resolución impugnada” [folio 511]), 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 18 de enero de 2024 (S.I. 1344-2024), “la Administrada” interpone recurso de apelación contra “la Resolución impugnada” y

³ Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁴ Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁵ Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.

solicita que se declare fundado y se deje sin efecto el artículo cuatro de la parte resolutive;

6. Que, el escrito presentado por “la Administrada” contiene en el Título I los antecedentes y en el Título II los fundamentos de hecho y de derecho, que cuestionan “la Resolución impugnada” por los argumentos que a continuación se detallan:

6.1. Sostiene que en la “Ley 30327” y en el “Reglamento de la Ley 30327” no existen supuestos de cobro para el administrado en caso el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre haya sido culminado de forma anticipada, así sea de forma parcial o total; por lo que, precisa que el único supuesto en el que cabría la realización de un cobro al administrado se da en caso dicho procedimiento haya tenido una entrega definitiva, lo cual genera que el derecho de servidumbre haya sido constituido definitivamente. Por tal motivo, indica que se ha vulnerado el principio de razonabilidad consagrado en el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”); asimismo, añade que mediante Resolución 667-2017/SBN-DGPE-SDAPE no se realizó cobro alguno al concluir el procedimiento de servidumbre, como corresponde.

6.2. Indica que el artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327” determina que ante una reducción del área solicitada en servidumbre resulta posible que esta sea ajustada al monto efectivamente solicitado. Asimismo, señala que el cobro pretendido por “la SDAPE” se base en una tasación excesivamente onerosa que contraviene lo establecido en el artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327”; además, indica que el resultado entre otra tasación es incongruente. En ese sentido, precisa que aún no ha sido consentida la tasación, generando el referido cobro un abuso de poder frente al administrado.

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 Oficio 2105-2022/MINEM-DGM del 24 octubre de 2022 (S.I. 03622-2020), la Dirección General de Minería del Ministerio de Energía y Minas (en adelante “la autoridad sectorial”), remitió a la SBN la solicitud de constitución de derecho de servidumbre formulada por HUSBAY PERÚ S.A.C., para ejecutar el proyecto de inversión denominado “Pampa Esperanza”, al amparo de la “Ley 30327” y el “Reglamento de la Ley 30327”. Posteriormente, mediante Oficio 1073-2023/MINEM-DGM (S.I. 13851-2023), “la autoridad sectorial” informó que la empresa PAMPA ESPERANZA RESOURCES SAC (“la Administrada”) era la nueva titular de la solicitud de servidumbre; por ende, debía sustituirse como peticionaria de la mencionada solicitud; por lo cual, se acredita su legitimación para cuestionar “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 22 de diciembre de 2023 mediante la Notificación 3482-2023/SBN-GG-UTD del 5 de diciembre de 2023, según cargo de recepción, y tuvo plazo para impugnar hasta el 18 de enero de 2024; habiendo presentado su recurso de apelación el 18 de enero de 2024 (S.I. 01344-2024). 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, de la revisión de autos se advierte que, mediante escrito presentado a esta Superintendencia el 7 de junio de 2023 (S.I. 14580-2023), “la Administrada” solicitó el desistimiento parcial de la solicitud de constitución del derecho de servidumbre a efectos que el área inicial de 596.7070 hectáreas (5 967 070,00 m²) se reduzca a un

área de 148.4746 hectáreas (1 484 745,5000 m²); por lo cual, se advierte que su pedido de desistimiento parcial debió ser encauzado por “ la SDAPE” a uno de modificación de la pretensión para reducir el área solicitada en servidumbre, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 75 del “TUO de la LPAG”⁶; toda vez que, dicha solicitud no concluía el procedimiento de servidumbre. En ese sentido, se precisa que el momento oportuno para realizar el cobro es la resolución que otorga el derecho de servidumbre o pone fin al procedimiento;

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”?

Descripción de los hechos

10. Que, “la Administrada” suscribió el Acta de Entrega-Recepción 176-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre de 2022 (folio 95), mediante la cual se realizó la entrega provisional del predio de 5 967 070,00 m² (596.7070 hectáreas), ubicado en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua (en adelante “área solicitada”), 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 indica que, de acuerdo a los numerales 10.2, 10.3 y 10.4 del artículo 10 del “Reglamento de la Ley 30327”, la entrega provisional del referido 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, con escrito presentado el 7 de junio de 2023 (S.I. 14580-2023 [folio 155]), “la Administrada” solicitó el desistimiento parcial de la solicitud de constitución de derecho de servidumbre, respecto del predio de 4 482 499,01 m², que forma parte del “área solicitada” en servidumbre. Es así que, el “área solicitada” en servidumbre quedó reducida a un área de 1 484 570,99 m² (“el predio”);

⁶ **Artículo 75. Deberes de las autoridades en los procedimientos**

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

12. Que, mediante Informe de Brigada 715-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de julio de 2023 (folio 271), la "la SDAPE" determinó que "la Administrada" deberá cancelar la suma de S/ 472 007,09 (cuatrocientos setenta y dos mil siete con 09/100 soles), que corresponde al uso provisional del predio de **4 482 499,01 m²**, que forma parte del "área solicitada" en servidumbre, desde su entrega provisional efectuada mediante Acta de Entrega Recepción 176-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre de 2022 (fecha de inicio) hasta el 7 de junio de 2023 (fecha del desistimiento parcial efectuado a través de la S.I. 14580-2023);

13. Que, mediante Resolución 889-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de septiembre de 2023 (folio 476), la "la SDAPE" resuelve aceptar el desistimiento parcial de la solicitud de constitución del derecho de servidumbre, solicitado a través de la S.I. 14580-2023; asimismo, dispone que "la Administrada" debe cancelar el monto descrito en el Informe de Brigada 715-2023/SBN-DGPE-SDAPE;

14. Que, con Oficio 243-2023/SBN-OAF-UF del 25 de septiembre de 2023 (folio 492), la Unidad de Finanzas de la SBN solicitó a "la Administrada" la cancelación de la factura F001 - 00003569 del 22 de setiembre de 2023 por el importe de S/ 556,968.37 (Quinientos Cincuenta y Seis Mil Novecientos Sesenta y Ocho con 37/100 Soles), por el concepto de desistimiento parcial de la servidumbre solicitada (Resolución 889-2023/SBN-DGPE-SDAPE);

15. Que, con escrito presentado el 25 de septiembre de 2023 (S.I. 26185-2023 [folio 494]), "la Administrada" manifiesta su rechazo al monto establecido como contraprestación por la entrega provisional del área (4 482 499,01 m²) materia de desistimiento, por considerarla excesivamente onerosa y además de incorrecta la tasación efectuada mediante Informe de Brigada 715-2023/SBN-DGPE-SDAPE. Asimismo, con escrito presentado el 25 de septiembre de 2023 (S.I. 26186-2023 [folio 496]), "la Administrada" solicitó el desistimiento total del procedimiento de constitución de derecho de servidumbre;

16. Que, mediante Informe Brigada 1319-2023/SBNDGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2023 (folio 507), "la SDAPE" determinó que "la Administrada" deberá cancelar la suma de S/. 427 308,97 (Cuatrocientos Veintisiete Mil Trescientos Ocho y 97/100 Soles), que corresponde al uso provisional de "el predio", desde su entrega provisional efectuada mediante Acta de Entrega-Recepción 176-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre del 2022 (fecha de inicio) hasta el 27 de noviembre de 2023 (fecha de la resolución que resuelve aprobar el desistimiento de la solicitud de servidumbre);

17. Que, mediante “la Resolución impugnada” (folio 511), “la SDAPE” resuelve aceptar el desistimiento de la solicitud de constitución del derecho de servidumbre y dar por concluido el citado procedimiento administrativo;

Respecto a los argumentos de “la Administrada”

18. 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

19. **Argumento que obra en el numeral 6.1)**: Sostiene que en la “Ley 30327” y en el “Reglamento de la Ley 30327” no existen supuestos de cobro para el administrado en caso el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre haya sido culminado de forma anticipada, así sea de forma parcial o total; por lo que, precisa que el único supuesto en el que cabría la realización de un cobro al administrado se da en caso dicho procedimiento haya tenido una entrega definitiva, la cual genera que el derecho de servidumbre haya sido constituido definitivamente. Por tal motivo, indica que se ha vulnerado el principio de razonabilidad consagrado en el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”); asimismo, añade que mediante Resolución 667-2017/SBN-DGPE-SDAPE no se realizó cobro alguno al concluir el procedimiento de servidumbre, como corresponde.

20. Que, la primera disposición complementaria final del “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”;

21. 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”;

22. 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”;

23. 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;

24. 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;

25. 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 15⁷ del “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 del “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;

26. Que, es menester resaltar que el numeral 15.5 del artículo 15 del “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 DIR-00001-2022/SBN, denominada: “Disposiciones para la determinación de la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión”, aprobada mediante Resolución 01-2022/SBN del 5 de enero de 2022 (en

⁷ **“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”.

adelante “la Directiva”); como en los numerales 10.2⁸ y 10.3⁹ del artículo 10 del “Reglamento de la Ley 30327”. Es así que, en la cláusula cuarta del Acta de Entrega-Recepción 176-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre de 2022 (folio 95), 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 176-2022/SBN-DGPE-SDAPE, fue suscrita por “la Administrada” y “la SDAPE” en forma voluntaria;

27. 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 del “Reglamento de la Ley 30327” y por la exclusividad que ostenta el titular del proyecto en torno al predio entregado a su favor;

28. Que, por tanto, “la Administrada” no puede sostener que, al no haberse constituido el derecho de servidumbre, 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 00176-2022/SBN-DGPE-SDAPE, 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;

29. Que, bajo dicho contexto, el establecimiento de la compensación de la servidumbre provisional está destinada a salvaguardar el derecho del titular del terreno

⁸ **“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”.

⁹ *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”.*

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;

30. 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)".

31. Que, en relación a la presunta infracción del principio de razonabilidad previsto en el numeral 1.4¹⁰ 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;

32. Que, asimismo, se debe indicar que la SBN se encuentra legitimada a solicitar la compensación por el uso de “el predio”, en virtud a lo dispuesto en el numeral 65.7 del artículo 65 de “el Reglamento”, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 11 de abril de 2021; es por ello que, con la Resolución 667-2017/SBN-DGPE-SDAPE, esta Superintendencia no solicitó dicha compensación, por no contar con marco normativo habilitante;

33. Que, por lo expuesto, se advierte que 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”;

34. Argumento que obra en el numeral 6.2): “La Administrada” Indica que el artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327” determina que ante una reducción del área solicitada en servidumbre resulta posible que esta sea ajustada al monto efectivamente solicitado. Asimismo, señala que el cobro pretendido por “la SDAPE” se base en una tasación excesivamente onerosa que contraviene lo establecido en el artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327”; además, indica que el resultado entre otra tasación en incongruente. En ese sentido, precisa que aún no ha sido consentida la tasación, generando el referido cobro un abuso de poder frente al administrado.

35. 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

¹⁰ **“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”.

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

36. 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”;

37. 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”;

38. Que, la primera disposición complementaria final del “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”;

39. 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”;

40. 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”;

41. 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”;

42. 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”;

43. 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 del predio, en donde sí se exige la conformidad de “la Administrada” respecto a la valorización realizada, como resultado de un servicio de tasación prestado por una entidad. En ese sentido, se indica que, en la valorización referencial basta solamente la emisión de la resolución que concluye el procedimiento y dejar sin efecto el acta de entrega-recepción, en el caso de concluir el procedimiento por causa imputable a “la Administrada”;

44. Que, por lo expuesto, se precisa que en el presente procedimiento de constitución de derecho de servidumbre seguido en el Expediente 1287-2022/SBNSDAPE, no se ha efectuado una tasación; razón por lo cual, “la SDAPE” realizó el calculo del valor referencial de la contraprestación por la entrega provisional efectuada mediante Acta de Entrega Recepción 176-2022/SBN-DGPE-SDAPE, conforme a lo dispuesto en el numeral 65.7 del artículo 65 de “el Reglamento”. Es así que, “la Administrada” cuestiona la valorización referencial efectuada por “la SDAPE” a través del Informe de Brigada 715-2023/SBN-DGPE-SDAPE e Informe de Brigada 1319-2023/SBN-DGPE-SDAPE, considerándolas excesivamente onerosas e incongruentes;

45. Que, mediante Informe de Brigada 715-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de julio de 2023, “la SDAPE” determinó que “la Administrada” deberá cancelar la suma de **S/ 472 007,09** (cuatrocientos setenta y dos mil siete con 09/100 soles), que corresponde al uso provisional del predio devuelto (**4 482 499,01 m²**), que forma parte del “área solicitada” en servidumbre, desde su entrega provisional efectuada mediante Acta de Entrega Recepción 176-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre de 2022 (fecha de inicio) hasta el 7 de junio de 2023 (fecha del desistimiento parcial efectuado a través de la S.I. 14580-2023). Es así que, se precisa que el “área solicitada” en servidumbre quedó reducida a un área de **1 484 570,99 m²** (“el predio”);

46. Que, en el numeral 2.1 del Informe de Brigada 715-2023/SBN-DGPE-SDAPE, “la SDAPE” indicó que para la determinación del valor referencial de la contraprestación por el área materia de devolución (**4 482 499,01 m²**), tomó como base seis (06) muestras por ser representativas y relevantes; las cuales se encuentran consignadas en el Informe Técnico de Tasación 1152-2022/VIVIENDA/VMCS-DGPRCSDC/TASACIONES del 2 de marzo de 2022 (S.I. 06546-2022 - Expediente 737-2021/SBN-SDAPE), hasta el Valor Unitario Promedio (VUT), con lo cual calculará el VUT; asimismo, señaló que el promedio de las áreas de las muestras (6 193,00 m²) es menor al área materia de devolución, por lo cual aplicó un **factor de extensión de 0,45**; lo cual generó que el valor básico de terreno eriazo por metro cuadro sea de S/ 1,17 (Uno y 17/100 soles);

47. Que, por otro lado, mediante Informe Brigada 1319-2023/SBNDGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2023, “la SDAPE” determinó que “la Administrada” deberá cancelar la suma de **S/. 427 308,97** (Cuatrocientos Veintisiete Mil Trescientos Ocho y 97/100 Soles), que corresponde al uso provisional de “el predio”, desde su entrega provisional efectuada mediante Acta de Entrega-Recepción 176-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre del 2022 (fecha de inicio) hasta el 27 de noviembre de 2023 (fecha de la resolución que resuelve aprobar el desistimiento de la solicitud de servidumbre);

48. Que, en el numeral 2.1 del Informe de Brigada 1319-2023/SBN-DGPE-SDAPE, “la SDAPE” indicó que para la determinación del valor referencial de la contraprestación por “el predio” (**1 484 570,99 m²**), tomó como base seis (06) muestras por ser representativas y relevantes; las cuales se encuentran consignadas en el Informe Técnico de Tasación 1152-2022/VIVIENDA/VMCS-DGPRCSDC/TASACIONES del 2 de marzo de 2022 (S.I. 06546-2022 - Expediente 737-2021/SBN-SDAPE), hasta el Valor Unitario Promedio (VUT), con lo cual calculará el VUT; asimismo, señaló que el promedio de las áreas de las muestras (6 193,00 m²) es menor a “el predio”, por lo cual aplicó un **factor de extensión de 0,60**; lo cual generó que el valor básico de terreno eriazos por metro cuadrado sea de S/ 1,57 (Uno y 57/100 soles);

49. Que, de lo expuesto, se desprende que “la SDAPE” efectuó la valorización referencial en el marco de sus atribuciones a fin de establecer un monto posible de contraprestación respecto al uso que efectuó “la Administrada” sobre “el área solicitada”, en virtud de la titularidad que ostenta el Estado representado por esta Superintendencia sobre sus predios; sin embargo, de la revisión de los Informe de Brigada 715-2023/SBN-DGPE-SDAPE y 1319-2023/SBN-DGPE-SDAPE, se advierte que para determinar la contraprestación no se aplicó el mismo factor de extensión, lo que generó que el valor básico de terreno eriazos sea distinto en ambos informes. En ese sentido, se debe indicar que en ambos informes de brigada, “la SDAPE” no sustentó las razones de por qué en un caso aplicó el factor de extensión 0,45 (Informe de Brigada 715-2023/SBN-DGPE-SDAPE, que sustentó la Resolución 889-2023/SBN-DGPE-SDAPE) y en el otro el factor de extensión 0,60 (Informe de Brigada 1319-2023/SBN-DGPE-SDAPE, que sustentó “la Resolución impugnada”);

50. Que, en ese sentido, debe declararse fundado en parte el recurso de apelación de “la Administrada”, debiendo revocarse la Resolución 889-2023/SBN-DGPE-SDAPE y “la Resolución impugnada” a fin de que “la SDAPE” efectúe una nueva evaluación para determinar el valor referencial de la contraprestación por el uso del área materia de devolución solicitado a través de la S.I. (S.I. 14580-2023) y el desistimiento del procedimiento de servidumbre respecto de “el predio” (S.I. 26186-2023), donde se precise de manera objetiva las razones que sustentan la aplicación de diversos factores de extensión en la citada determinación;

51. Que, por lo expuesto, “la SDAPE” se encuentra facultada para emitir la resolución que aprueba el cobro por el uso del predio, de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de “el Reglamento”; sin perjuicio de ello, es recomendable que se gestione la adecuación o modificación de la norma relacionada con solicitar el pago por el uso del predio tomando como referencia la valorización referencial, a fin de que no se genere un perjuicio económico al Estado;

52. Que, además no debe olvidarse el criterio adoptado en el numeral 16 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;

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 **FUNDADO EN PARTE** el recurso de apelación presentado por la empresa **PAMPA ESPERANZA RESOURCES S.A.C.**, representada por su Gerente General Manuel Abdón Montoya Ramírez, contra la Resolución 1237-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2023, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- REVOCAR la Resolución 889-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de septiembre de 2023 y Resolución 1237-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2023.

ARTÍCULO 3°.- DISPONER que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal realice lo señalado en el considerando quincuagésimo de la presente Resolución.

ARTÍCULO 4.- 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por
OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00088-2024/SBN-DGPE

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

DE : **ANGELA BOLAÑOS MADUEÑO**
Especialista Legal

ASUNTO : Recurso de apelación presentado contra la Resolución 1237-2023/SBN-DGPE-SDAPE

REFERENCIA : a) Memorándum 262-2024/SBN-DGPE-SDAPE
b) S.I. 01344-2024
c) Expediente 1287-2022/SBNSDAPE

FECHA : 29 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, trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la "DGPE"), el recurso de apelación presentado por la empresa **PAMPA ESPERANZA RESOURCES S.A.C.**, representada por su Gerente General Manuel Abdón Montoya Ramírez, contra la Resolución 1237-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2023, que dispuso aprobar el desistimiento y dar por concluido el 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 1 484 570,99 m² (148.4571 hectáreas), ubicado en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto en el departamento de Moquegua, (en adelante "el predio").

I. ANTECEDENTES

- 1.1 La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151² (en adelante el "Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2 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/SBN³, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA⁴ y la Resolución 0064-2022/SBN⁵, 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

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

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

³ Publicado el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial "El Peruano".

⁴ Publicado el 16 de septiembre de 2022 en el diario oficial "El Peruano".

⁵ Publicado el 21 de septiembre de 2022 en el diario oficial "El Peruano".



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.gov.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gov.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave:8808P21052



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.

- 1.3 Corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”.
- 1.4 A través del Memorándum 262-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de enero de 2024, “la SDAPE” remitió el Expediente 1287-2022/SBNSDAPE que contiene el escrito presentado el 18 de enero de 2024 (S.I. 1344-2024 [folio 572]) por la empresa **PAMPA ESPERANZA RESOURCES S.A.C.**, representada por su Gerente General Manuel Abdón Montoya Ramírez, (en adelante “la Administrada”), contra la Resolución 1237-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2023 (en adelante, “la Resolución impugnada” [folio 511]), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”.

II. Análisis

De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1 Mediante escrito presentado el 18 de enero de 2024 (S.I. 1344-2024), “la Administrada” interpone recurso de apelación contra “la Resolución impugnada” y solicita que se declare fundado y se deje sin efecto el artículo cuatro de la parte resolutive.
- 2.2 El escrito presentado por “la Administrada” contiene en el Título I los antecedentes y en el Título II los fundamentos de hecho y de derecho, que cuestionan “la Resolución impugnada” por los argumentos que a continuación se detallan:
 - 2.1. Sostiene que en la “Ley 30327” y en el “Reglamento de la Ley 30327” no existen supuestos de cobro para el administrado en caso el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre haya sido culminado de forma anticipada, así sea de forma parcial o total; por lo que, precisa que el único supuesto en el que cabría la realización de un cobro al administrado se da en caso dicho procedimiento haya tenido una entrega definitiva, lo cual genera que el derecho de servidumbre haya sido constituido definitivamente. Por tal motivo, indica que se ha vulnerado el principio de razonabilidad consagrado en el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”); asimismo, añade que mediante Resolución 667-2017/SBN-DGPE-SDAPE no se realizó cobro alguno al concluir el procedimiento de servidumbre, como corresponde.
 - 2.2. Indica que el artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327” determina que ante una reducción del área solicitada en servidumbre resulta posible que esta sea ajustada al monto efectivamente solicitado. Asimismo, señala que el cobro pretendido por “la SDAPE” se base en una tasación excesivamente onerosa que contraviene lo establecido en el artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327”; además, indica que el resultado entre otra tasación es incongruente. En ese sentido, precisa que aún no ha sido consentida la tasación, generando el referido cobro un abuso de poder frente al administrado.
- 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 Oficio 2105-2022/MINEM-DGM del 24 octubre de 2022 (S.I. 03622-2020), la Dirección General de Minería del Ministerio de Energía y Minas (en adelante “la autoridad sectorial”), remitió a la SBN la solicitud de constitución de derecho de servidumbre formulada por HUBBAY PERÚ S.A.C., para ejecutar el proyecto de inversión denominado “Pampa Esperanza”, al amparo de la “Ley 30327” y el “Reglamento de la Ley 30327”. Posteriormente, mediante Oficio 1073-2023/MINEM-DGM (S.I. 13851- 2023), “la autoridad sectorial” informó que la empresa PAMPA ESPERANZA RESOURCES SAC (“la Administrada”) era la nueva titular de la solicitud de servidumbre; por ende, debía sustituirse como peticionaria de la mencionada solicitud; por lo cual, se acredita su legitimación para cuestionar “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 22 de diciembre de 2023 mediante la Notificación 3482-2023/SBN-GG-UTD del 5 de diciembre de 2023, según cargo de recepción, y tuvo plazo para impugnar hasta el 18 de enero de 2024; habiendo presentado su recurso de apelación el 18 de enero de 2024 (S.I. 01344-2024). 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 De la revisión de autos se advierte que, mediante escrito presentado a esta Superintendencia el 7 de junio de 2023 (S.I. 14580-2023), “la Administrada” solicitó el desistimiento parcial de la solicitud de constitución del derecho de servidumbre a efectos que el área inicial de 596.7070 hectáreas (5 967 070,00 m²) se reduzca a un área de 148.4746 hectáreas (1 484 745,5000 m²); por lo cual, se advierte que su pedido de desistimiento parcial debió ser encauzado por “la SDAPE” a uno de modificación de la pretensión para reducir el área solicitada en servidumbre, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 75 del “TUO de la LPAG”⁶;

⁶ **Artículo 75. Deberes de las autoridades en los procedimientos**

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:
(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.



toda vez que, dicha solicitud no concluía el procedimiento de servidumbre. En ese sentido, se precisa que el momento oportuno para realizar el cobro es la resolución que otorga el derecho de servidumbre o pone fin al procedimiento.

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”?

Descripción de los hechos

- 2.6 “La Administrada” suscribió el Acta de Entrega-Recepción 176-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre de 2022 (folio 95), mediante la cual se realizó la entrega provisional del predio de 5 967 070,00 m² (596.7070 hectáreas), ubicado en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua (en adelante “área solicitada”), 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 indica que, de acuerdo a los numerales 10.2, 10.3 y 10.4 del artículo 10 del “Reglamento de la Ley 30327”, la entrega provisional del referido 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 Con escrito presentado el 7 de junio de 2023 (S.I. 14580-2023 [folio 155]), “la Administrada” solicitó el desistimiento parcial de la solicitud de constitución de derecho de servidumbre, respecto del predio de 4 482 499,01 m², que forma parte del “área solicitada” en servidumbre. Es así que, el “área solicitada” en servidumbre quedó reducida a un área de 1 484 570,99 m² (“el predio”).
- 2.8 Mediante Informe de Brigada 715-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de julio de 2023 (folio 271), la “la SDAPE” determinó que “la Administrada” deberá cancelar la suma de S/ 472 007,09 (cuatrocientos setenta y dos mil siete con 09/100 soles), que corresponde al uso provisional del predio de **4 482 499,01 m²**, que forma parte del “área solicitada” en servidumbre, desde su entrega provisional efectuada mediante Acta de Entrega Recepción 176-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre de 2022 (fecha de inicio) hasta el 7 de junio de 2023 (fecha del desistimiento parcial efectuado a través de la S.I. 14580-2023).
- 2.9 Mediante Resolución 889-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de septiembre de 2023 (folio 476), la “la SDAPE” resuelve aceptar el desistimiento parcial de la solicitud de constitución del derecho de servidumbre, solicitado a través de la S.I. 14580-2023; asimismo, dispone que “la Administrada” debe cancelar el monto descrito en el Informe de Brigada 715-2023/SBN-DGPE-SDAPE.
- 2.10 Con Oficio 243-2023/SBN-OAF-UF del 25 de septiembre de 2023 (folio 492), la Unidad de Finanzas de la SBN solicitó a “la Administrada” la cancelación de la factura F001 - 00003569 del 22 de setiembre de 2023 por el importe de S/ 556,968.37 (Quinientos Cincuenta y Seis Mil Novecientos Sesenta y Ocho con 37/100 Soles), por el concepto de desistimiento parcial de la servidumbre solicitada (Resolución 889-2023/SBN-DGPE-SDAPE).
- 2.11 Con escrito presentado el 25 de septiembre de 2023 (S.I. 26185-2023 [folio 494]), “la Administrada” manifiesta su rechazo al monto establecido como contraprestación por la entrega provisional del área (4 482 499,01 m²) materia de desistimiento, por considerarla excesivamente onerosa y además de incorrecta la tasación efectuada mediante Informe de Brigada 715-2023/SBN-DGPE-SDAPE. Asimismo, con escrito presentado el 25 de septiembre de 2023 (S.I. 26186-2023 [folio 496]), “la Administrada” solicitó el desistimiento total del procedimiento de constitución de derecho de servidumbre;



- 2.12 Mediante Informe Brigada 1319-2023/SBNDGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2023 (folio 507), “la SDAPE” determinó que “la Administrada” deberá cancelar la suma de S/. 427 308,97 (Cuatrocientos Veintisiete Mil Trescientos Ocho y 97/100 Soles), que corresponde al uso provisional de “el predio”, desde su entrega provisional efectuada mediante Acta de Entrega-Recepción 176-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre del 2022 (fecha de inicio) hasta el 27 de noviembre de 2023 (fecha de la resolución que resuelve aprobar el desistimiento de la solicitud de servidumbre);
- 2.13 Mediante “la Resolución impugnada” (folio 511), “la SDAPE” resuelve aceptar el desistimiento de la solicitud de constitución del derecho de servidumbre y dar por concluido el citado procedimiento administrativo;

Respecto a los argumentos de “la Administrada”

- 2.14 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

- 2.15 **Argumento que obra en el numeral 6.1):** Sostiene que en la “Ley 30327” y en el “Reglamento de la Ley 30327” no existen supuestos de cobro para el administrado en caso el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre haya sido culminado de forma anticipada, así sea de forma parcial o total; por lo que, precisa que el único supuesto en el que cabría la realización de un cobro al administrado se da en caso dicho procedimiento haya tenido una entrega definitiva, la cual genera que el derecho de servidumbre haya sido constituido definitivamente. Por tal motivo, indica que se ha vulnerado el principio de razonabilidad consagrado en el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”); asimismo, añade que mediante Resolución 667-2017/SBN-DGPE-SDAPE no se realizó cobro alguno al concluir el procedimiento de servidumbre, como corresponde.
- 2.16 La primera disposición complementaria final del “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”.
- 2.17 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”.
- 2.18 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”.
- 2.19 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.
- 2.20 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.

- 2.21 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 15⁷ del “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 del “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.
- 2.22 Es menester resaltar que el numeral 15.5 del artículo 15 del “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 DIR-00001-2022/SBN, denominada: “Disposiciones para la determinación de la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión”, aprobada mediante Resolución 01-2022/SBN del 5 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”); como en los numerales 10.2⁸ y 10.3⁹ del artículo 10 del “Reglamento de la Ley 30327”. Es así que, en la cláusula cuarta del Acta de Entrega-Recepción 176-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre de 2022 (folio 95), 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 176-2022/SBN-DGPE-SDAPE, fue suscrita por “la Administrada” y “la SDAPE” en forma voluntaria.
- 2.23 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 del “Reglamento de la Ley 30327” y por la exclusividad que ostenta el titular del proyecto en torno al predio entregado a su favor.
- 2.24 Por tanto, “la Administrada” no puede sostener que, al no haberse constituido el derecho de servidumbre, 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 00176-2022/SBN-DGPE-SDAPE, 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,

⁷ “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”.

⁸ “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”.

⁹ 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”.



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.

- 2.25 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.
- 2.26 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)”

- 2.27 En relación a la presunta infracción del principio de razonabilidad previsto en el numeral 1.4¹⁰ 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

¹⁰ **“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”.



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;

- 2.28 Asimismo, se debe indicar que la SBN se encuentra legitimada a solicitar la compensación por el uso de “el predio”, en virtud a lo dispuesto en el numeral 65.7 del artículo 65 de “el Reglamento”, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 11 de abril de 2021; es por ello que, con la Resolución 667-2017/SBN-DGPE-SDAPE, esta Superintendencia no solicitó dicha compensación, por no contar con marco normativo habilitante;
- 2.29 Por lo expuesto, se advierte que 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”.
- 2.30 **Argumento que obra en el numeral 6.2):** “La Administrada” Indica que el artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327” determina que ante una reducción del área solicitada en servidumbre resulta posible que esta sea ajustada al monto efectivamente solicitado. Asimismo, señala que el cobro pretendido por “la SDAPE” se base en una tasación excesivamente onerosa que contraviene lo establecido en el artículo 11 del “Reglamento de la Ley 30327”; además, indica que el resultado entre otra tasación es incongruente. En ese sentido, precisa que aún no ha sido consentida la tasación, generando el referido cobro un abuso de poder frente al administrado.
- 2.31 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”.
- 2.32 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”.
- 2.33 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”.
- 2.34 La primera disposición complementaria final del “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”.
- 2.35 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”.

- 2.36 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”.
- 2.37 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”.
- 2.38 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”.
- 2.39 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 del predio, en donde sí se exige la conformidad de “la Administrada” respecto a la valorización realizada, como resultado de un servicio de tasación prestado por una entidad. En ese sentido, se indica que, en la valorización referencial basta solamente la emisión de la resolución que concluye el procedimiento y dejar sin efecto el acta de entrega-recepción, en el caso de concluir el procedimiento por causa imputable a “la Administrada”.
- 2.40 Por lo expuesto, se precisa que en el presente procedimiento de constitución de derecho de servidumbre seguido en el Expediente 1287-2022/SBNSDAPE, no se ha efectuado una tasación; razón por lo cual, “la SDAPE” realizó el cálculo del valor referencial de la contraprestación por la entrega provisional efectuada mediante Acta de Entrega Recepción 176-2022/SBN-DGPE-SDAPE, conforme a lo dispuesto en el numeral 65.7 del artículo 65 de “el Reglamento”. Es así que, “la Administrada” cuestiona la valorización referencial efectuada por “la SDAPE” a través del Informe de Brigada 715-2023/SBN-DGPE-SDAPE e Informe de



Brigada 1319-2023/SBN-DGPE-SDAPE, considerándolas excesivamente onerosas e incongruentes.

- 2.41 Mediante Informe de Brigada 715-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de julio de 2023, "la SDAPE" determinó que "la Administrada" deberá cancelar la suma de **S/ 472 007,09** (cuatrocientos setenta y dos mil siete con 09/100 soles), que corresponde al uso provisional del predio devuelto (**4 482 499,01 m²**), que forma parte del "área solicitada" en servidumbre, desde su entrega provisional efectuada mediante Acta de Entrega Recepción 176-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre de 2022 (fecha de inicio) hasta el 7 de junio de 2023 (fecha del desistimiento parcial efectuado a través de la S.I. 14580-2023). Es así que, se precisa que el "área solicitada" en servidumbre quedó reducida a un área de **1 484 570,99 m²** ("el predio").
- 2.42 En el numeral 2.1 del Informe de Brigada 715-2023/SBN-DGPE-SDAPE, "la SDAPE" indicó que para la determinación del valor referencial de la contraprestación por el área materia de devolución (**4 482 499,01 m²**), tomó como base seis (06) muestras por ser representativas y relevantes; las cuales se encuentran consignadas en el Informe Técnico de Tasación 1152-2022/VIVIENDA/VMCS-DGPRCSDC/TASACIONES del 2 de marzo de 2022 (S.I. 06546-2022 - Expediente 737-2021/SBN-SDAPE), hasta el Valor Unitario Promedio (VUT), con lo cual calculará el VUT; asimismo, señaló que el promedio de las áreas de las muestras (6 193,00 m²) es menor al área materia de devolución, por lo cual aplicó un **factor de extensión de 0,45**; lo cual generó que el valor básico de terreno eriazo por metro cuadro sea de S/ 1,17 (Uno y 17/100 soles).
- 2.43 Por otro lado, mediante Informe Brigada 1319-2023/SBNDGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2023, "la SDAPE" determinó que "la Administrada" deberá cancelar la suma de **S/. 427 308,97** (Cuatrocientos Veintisiete Mil Trescientos Ocho y 97/100 Soles), que corresponde al uso provisional de "el predio", desde su entrega provisional efectuada mediante Acta de Entrega-Recepción 176-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre del 2022 (fecha de inicio) hasta el 27 de noviembre de 2023 (fecha de la resolución que resuelve aprobar el desistimiento de la solicitud de servidumbre).
- 2.44 En el numeral 2.1 del Informe de Brigada 1319-2023/SBN-DGPE-SDAPE, "la SDAPE" indicó que para la determinación del valor referencial de la contraprestación por "el predio" (**1 484 570,99 m²**), tomó como base seis (06) muestras por ser representativas y relevantes; las cuales se encuentran consignadas en el Informe Técnico de Tasación 1152-2022/VIVIENDA/VMCS-DGPRCSDC/TASACIONES del 2 de marzo de 2022 (S.I. 06546-2022 - Expediente 737-2021/SBN-SDAPE), hasta el Valor Unitario Promedio (VUT), con lo cual calculará el VUT; asimismo, señaló que el promedio de las áreas de las muestras (6 193,00 m²) es menor a "el predio", por lo cual aplicó un **factor de extensión de 0,60**; lo cual generó que el valor básico de terreno eriazo por metro cuadro sea de S/ 1,57 (Uno y 57/100 soles).
- 2.45 De lo expuesto, se desprende que "la SDAPE" efectuó la valorización referencial en el marco de sus atribuciones a fin de establecer un monto posible de contraprestación respecto al uso que efectuó "la Administrada" sobre "el área solicitada", en virtud de la titularidad que ostenta el Estado representado por esta Superintendencia sobre sus predios; sin embargo, de la revisión de los Informe de Brigada 715-2023/SBN-DGPE-SDAPE y 1319-2023/SBN-DGPE-SDAPE, se advierte que para determinar la contraprestación no se aplicó el mismo factor de extensión, lo que generó que el valor básico de terreno eriazo sea distinto en ambos informes. En ese sentido, se debe indicar que en ambos informes de brigada, "la SDAPE" no sustentó las razones de por qué en un caso aplicó el factor de extensión 0,45 (Informe de Brigada 715-2023/SBN-DGPE-SDAPE, que sustentó la Resolución 889-2023/SBN-DGPE-SDAPE) y en el otro el factor de extensión 0,60 (Informe de Brigada 1319-2023/SBN-DGPE-SDAPE, que sustentó "la Resolución impugnada").
- 2.46 En ese sentido, debe declararse fundado en parte el recurso de apelación de "la Administrada", debiendo revocarse la Resolución 889-2023/SBN-DGPE-SDAPE y "la Resolución impugnada" a fin de que "la SDAPE" efectúe una nueva evaluación para determinar el valor referencial de la contraprestación por el uso del área materia de devolución solicitado a través de la S.I. (S.I.



14580-2023) y el desistimiento del procedimiento de servidumbre respecto de “el predio” (S.I. 26186-2023), donde se precise de manera objetiva las razones que sustentan la aplicación de diversos factores de extensión en la citada determinación.

- 2.47 Por lo expuesto, “la SDAPE” se encuentra facultada para emitir la resolución que aprueba el cobro por el uso del predio, de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de “el Reglamento”; sin perjuicio de ello, es recomendable que se gestione la adecuación o modificación de la norma relacionada con solicitar el pago por el uso del predio tomando como referencia la valorización referencial, a fin de que no se genere un perjuicio económico al Estado.
- 2.48 Además no debe olvidarse el criterio adoptado en el numeral 16 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;

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

III. CONCLUSIONES

- 3.1 Por las razones expuestas, se recomienda declarar **FUNDADO EN PARTE** el recurso de apelación presentado por la empresa **PAMPA ESPERANZA RESOURCES S.A.C.**, representada por su Gerente General Manuel Abdón Montoya Ramírez, contra la Resolución 1237-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2023, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.
- 3.2 Se recomienda **REVOCAR** la Resolución 889-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de septiembre de 2023 y Resolución 1237-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2023.
- 3.3 Se recomienda **DISPONER** que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal realice lo señalado en el numeral 2.46 del presente informe.

Atentamente,

Firmado por:
Ángela Bolaños Madueño
Especialista Legal
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

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

ORA/jcsp



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 deberá ingresar la siguiente clave:8808P21052

