

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0032-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 26 de abril de 2024

VISTO:

El expediente **639-2019/SBNSDAPE**, que contiene el recurso de apelación presentado por **MARTHA SONIA MANRIQUE FLORES**, contra la **Resolución 1245-2023/SBNDGPE-SDAPE** del 29 de noviembre de 2023, que declaró infundado el recurso de reconsideración contra la **Resolución 1069-2023/SBNDGPE-SDAPE** del 24 de octubre de 2023, mediante la cual se aceptó el desistimiento del procedimiento de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, respecto del predio de 50 887,62 m² (5.08876 hectáreas), ubicado en el distrito de Yura, provincia y departamento de Arequipa (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la SBN”); 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 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 acuerdo a lo dispuesto en 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, el cual integra el Decreto Supremo 011- 2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la

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

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 encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, 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 I) del artículo 42 del "ROF de la SBN";

4. Que, a través del Memorándum 00175-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero de 2024 y Memorándum 06367-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2023, la "SDAPE" elevó el escrito de apelación y subsanación presentado por Martha Sonia Manrique Flores (en adelante, "la Administrada") conjuntamente con el respectivo Expediente 639-2019/SBNSDPE, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de esta Dirección;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante el escrito de apelación del 27 de diciembre de 2023 (S.I. 36090-2023) y escrito de subsanación de apelación del 12 de enero de 2024 (S.I. 00870-2024-2024), "la Administrada" interpone recurso de apelación contra la Resolución 1245-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2023 (en adelante, la "Resolución impugnada") y solicita se declare la nulidad parcial de la Resolución 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2023, por falta de motivación, respecto al pago de S/. 83,715.26 (ocenta y tres mil setecientos quince y 26/100 soles), por el uso provisional de "el predio" y solicita se realice una nueva evaluación comercial, por los fundamentos que a continuación se detalla:

- 5.1. Señala que, de acuerdo al estado de emergencia decretado por el Estado, con orden de inmovilización desde el 11 de marzo 2020 hasta el 31 de octubre de 2022 (2 años, 7 meses y 20 días) por razones de fuerza mayor y en cumplimiento de las normas promulgadas por el Estado, se limitó hacer uso y/o disfrute del derecho real de posesión entregado de forma provisional, por lo que solicita una nueva valuación comercial;
- 5.2. Sostiene que, el Acta Entrega-Recepción 00048-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2019, regula de manera detallada los efectos que se generan al no poder continuar con la servidumbre solicitada, las mismas que solo contemplan la devolución del predio; sin embargo, contempla una estimación y/o valorización comercial, por lo tanto, debió acordarse la carga onerosa que demandaría la conclusión del procedimiento por un desistimiento;
- 5.3. Alega que, la Resolución 1245-2023/SBN-DGPE-SDAPE y 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE, son nulas por falta de motivación, por cuanto, a través de la primera resolución, se dispone el pago de la suma de S/. 83 715.26 (ochenta y tres mil setecientos quince con 26/100 soles) por el uso provisional de "el

predio”, la cual justifica la decisión adoptada por la sola mención del Informe Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE; asimismo, manifiesta la vulneración al debido procedimiento relacionado al derecho a la defensa, por cuanto en la notificación no adjunta el informe legal e informe de brigada que permita al administrado hacer un control de legalidad; y,

5.4. Finalmente, señala que el Informe de Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre de 2023, que contiene un acto de tasación que fue realizado por la ingeniera agrícola Ana Sofía Albuja Arana analista técnico en bienes estatales; no se encontraría inscrita en el registro de peritos adscritos al MVCS, además de ello, dicha tasación toma como variables 5 muestras de compra venta de predios agrícolas, lo que determina el valor de terreno de uno de tipo rústico.

6. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección 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. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

6.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³ (en adelante “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

6.2 Asimismo, el artículo 220⁴ 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

6.3 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.

6.4 Mediante la Solicitud de Ingreso 14786-2019, del 6 de mayo de 2019, “la Administrada” solicitó a la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Arequipa (en adelante “el Sector”), la constitución del

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de mayo de 2020

⁴ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

derecho de servidumbre sobre “el predio”, por lo que “la Administrada” se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

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

6.6 Mediante las S.I. 35923-2023 y 35931-2023 del 22 de diciembre de 2023, “la Administrada” señaló que la notificación no adjunta la cédula ni el acto administrativo a notificarse, al no visualizar su contenido.

6.7 En ese sentido, y conforme a lo señalado en el numeral 27.25) del artículo 27 del “TUO de la LPAG” se tiene por bien notificada a “la Administrada” el 27 de diciembre 2023, por consecuencia, se tiene que presento su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

7. Que, en atención a lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, se tiene que “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;

8. Que, por otro lado, de la revisión integral del presente procedimiento administrativo, esta Dirección no advierte causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del “TUO de la LPAG”; sin perjuicio que, “la Administrada” haya invocado alguna causal de nulidad como parte de los argumentos de la apelación presentada, los cuales, de ser el caso, serán materia de pronunciamiento oportunamente por parte de esta Dirección;

Determinación de la cuestión de fondo

¿Incide el estado de emergencia por el COVID 19 en el cumplimiento de las obligaciones contraídas con la entrega de “el predio” a favor de “la administrada”?

¿Los informes de valor referencia deben ser suscritos por perito tasador?

¿El informe que sustenta el valor referencial debe ser notificado conjuntamente con la resolución?

Sobre el procedimiento constitución de derecho de servidumbre

9. Que, en el Capítulo I del Título IV de la Ley 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante “Ley 30327”), y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA, modificado por los Decretos Supremos 015-2019-VIVIENDA y 031-2019-VIVIENDA (en adelante “Reglamento de la Ley 30327”), y 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 por la Resolución 0001-2022/SBN (en adelante “la Directiva”), se regula el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

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

Descripción de los hechos

11. Que, “la Administrada” suscribió el Acta de Entrega-Recepción 00048-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2019 (folio 114), mediante la cual se realizó la entrega provisional de “el predio” en donde se evidencia la aceptación y delimitación de los derechos y obligaciones. 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;

12. Que, en ese sentido “la Administrada” como titular del proyecto de inversión solo podría haber iniciado acciones previas sobre “el predio”, 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”;

13. Que, asimismo, 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 de “el 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”;

14. Que, las partes, debidamente representadas, en ejercicio de su autonomía y en manifestación de su voluntad suscribieron el Acta de Entrega-Recepción 00048-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2019 (folio 114), por tanto, éste despliega, válidamente sus efectos y vincula jurídicamente para cumplir lo pactado;

15. Que, mediante Resolución 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2023, la “SDAPE”, acepta el desistimiento del procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terreno eriazo de propiedad estatal solicitado por “la Administrada”, y resuelve dar por concluido el citado procedimiento; dejar sin efecto el acta de entrega recepción 00048-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2019, a través del cual se entregó de forma provisional “el predio”; requerir el pago de S/.83 715.26 (ochenta y tres mil setecientos quince y 26/100 soles) por el uso provisional del predio; y, que “la Administrada” devuelva el predio entregado provisionalmente a la SBN mediante la suscripción de un acta de entrega-recepción dentro de un plazo no mayor de diez (10) días hábiles contados a partir del momento en que quede firme;

16. Que, luego, mediante Resolución 1245-2023/SBN-DGPE del 29 de noviembre de 2023, la “SDAPE”, resuelve declarar infundado el recurso de reconsideración interpuesto por “la Administrada” contra la Resolución 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE;

Sobre el primer argumento de apelación

17. Que, “la Administrada” señala que, conforme al estado de emergencia decretado por el Estado, se dio orden de inmovilización desde el 11 de marzo de 2020 hasta el 31 de octubre de 2022 (2 años, 7 meses y 20 días) por razón de fuerza mayor y por cumplimiento a las normas promulgadas por el Estado, se limitó hacer uso y/o disfrute del derecho real de posesión entregado de forma provisional por el Estado, por lo que solicita una nueva valuación comercial:

17.1. Sobre el particular, a través del **Informe 00134-2020/SBN-DNR-SDNC** del 23 de octubre de 2020, la Subdirección de Normas y Capacitación⁵ (en adelante, “la SDNC”), como órgano de línea de la Dirección de Normas y Registro, absuelve la consulta realizada sobre el tratamiento de los procedimientos cuando los administrados alegan imposibilidad de pago debido a las restricciones por Covid-19, solicitada mediante Memorandum 01342 y 02594-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de junio y 12 de octubre de 2020, los cuales fueron trasladados a “la SDNC” con Memorandos 00629-2020/SBN-DGPE de 12 de junio y 13 de octubre de 2020; e indicó entre otros aspectos que los artículos 16 y 17 del “Reglamento de la Ley 30327”, disponen que la forma y plazo para efectuar la contraprestación se establecen en la resolución administrativa y que en atención a las normas dictadas al amparo del estado de emergencia establecido con Decreto Supremo 044-2020-PCM y normas sucesivas, se dispuso la suspensión de los plazos de inicio y de tramitación de los procedimientos administrativos, así como cualquier otro procedimiento, salvo los casos expresamente establecidos en la norma acotada, hasta el 10 de junio de 2020. “La SDNC” indicó que si bien, se suspendían los plazos en virtud de las normas indicadas, pero éstas **no crean una exoneración de las obligaciones pactadas**. Por ello, “la SDNC” considera que con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, la entidad puede optar por suscribir una adenda del contrato de servidumbre, reprogramando el cronograma de los plazos atendiendo a las condiciones para el cumplimiento de la prestación y la utilidad para el acreedor, ante ello, no resultaría viable el fraccionamiento de la deuda contraída, o también puede optar por la resolución del contrato. “La SDNC” indica que en caso se acuerde la firma de una adenda del contrato, ésta será elaborada teniendo en cuenta las cuotas impagas y su mora respectiva, en el caso que

⁵ La SDNC absuelve con carácter orientador las consultas que se efectúen sobre la interpretación o aplicación de las normas que regulan la adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales, y demás normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales-SNBE, literal j) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley N° 29151, concordante con lo previsto en el inciso 3 del numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11.04.2021 y lo establecido en el literal e) del artículo 45 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Resolución N° 0066-2022/SBN

proceda, estableciéndose un nuevo cronograma de pago, el cual deberá ser puesto en conocimiento de “el SAT” para el seguimiento del cobro respectivo;

- 17.2.** La SDNC, señala además *“3.18 Otro aspecto a resaltar, es que las normas dictadas durante el Estado de Emergencia, no han restringido el derecho de contratar con fines lícitos contemplado en el numeral 2.14, del artículo 2 de la Constitución Política), por tanto, subsisten los contratos preexistentes a la fecha de iniciado el estado de emergencia, los mismos que de acuerdo con lo establecido en el artículo 62 de la citada Constitución, no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones y, en caso de conflictos, corresponden ser solucionados en la vía arbitral o en la judicial.(...) 3.21 Por lo tanto, si bien bajo la injerencia de las normas dictadas en el estado de emergencia se suspenden los plazos de los procedimientos administrativos, no se crea una situación de exoneración de las obligaciones pactadas, mucho menos cuando se tratan de obligaciones económicas, por lo que no existiría marco legal que contemple la exoneración del pago de la contraprestación de las servidumbres otorgadas en el marco de la Ley N° 30327. Teniendo en cuenta que es obligación de las entidades públicas el garantizar el cumplimiento de pago de la contraprestación, éstas deben agotar los medios necesarios que permitan que se concrete tal cumplimiento, para ello puede valerse de las disposiciones establecidas en los numerales 3.11 y 3.12, 3.16 y 3.17 de la Directiva N° 002-2015/SBN, según corresponda.”*
- 17.3.** Por su parte, el artículo 1315° del Código Civil establece que *“Caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso”*. Así, el artículo 1316° del Código Civil dispone que *“la obligación se extingue si la prestación no se ejecuta por causa no imputable al deudor. Si dicha causa es temporal, el deudor no es responsable por el retardo mientras ella perdure. Sin embargo, la obligación se extingue si la causa que determina la inejecución persiste hasta que al deudor, de acuerdo al título de la obligación o a la naturaleza de la prestación, ya no se le pueda considerar obligado a ejecutarla; o hasta que el acreedor justificadamente pierda interés en su cumplimiento o ya no le sea útil. También se extingue la obligación que sólo es susceptible de ejecutarse parcialmente, si ella no fuese útil para el acreedor o si éste no tuviese justificado interés en su ejecución parcial. En caso contrario, el deudor queda obligado a ejecutarla con reducción de la contraprestación si la hubiere”*;
- 17.4.** De las normas expuestas, se advierte que si bien la “Ley 30327” y el “Reglamento de la Ley 30327”, no contemplan los casos fortuito o de fuerza mayor; sin embargo, permiten establecer que las normas especiales acotadas sean integradas por el Código Civil en los aspectos de caso fortuito o fuerza mayor y otras normas que fueran aplicables;
- 17.5.** Así, debe señalarse que dichos supuestos de extinción de la obligación por causas no imputables al deudor, proceden cuando no existen normas

especiales que determinen lo contrario, como sucede con el numeral 2) de la Segunda Disposición Complementaria Final del Decreto de Urgencia 026-2020, publicado el 15 de marzo de 2020, que dispuso la **suspensión por treinta (30) días hábiles del cómputo de los plazos de inicio y tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio administrativo positivo y negativo**, salvo aquellos con pronunciamiento de la autoridad competente pendiente de notificación; el artículo 28° del Decreto de Urgencia 029-2020, publicado el 20 de marzo de 2020, que declaró la suspensión por treinta (30) días hábiles, el cómputo de plazo de inicio y de tramitación de los procedimientos administrativos y procedimientos de cualquier índole, incluso los comprendidos en leyes y disposiciones especiales sujetos a plazo que se tramiten en las entidades del Sector Público y que no estuvieran comprendidos en los alcances de la segunda disposición complementaria final del Decreto de Urgencia 026-2020, incluyendo los que se encuentran en trámite a la entrada en vigencia de la citada norma, el mismo que fue prorrogado mediante Decreto de Urgencia 053-2020 y ampliado con el Decreto Supremo 087-2020-PCM hasta el 10 de junio de 2020, facultando a las entidades la aprobación con resolución de su titular, el listado de procedimientos que no se encuentran sujetos a la mencionada suspensión; lo cual sucedió a través de la Resolución 0032-2020-SBN, publicada el 30 de mayo de 2020, en donde se establecieron los procedimientos cuya tramitación no se encuentra sujeta a suspensión de plazos, los cuales se reanudaron a partir del 1 de junio de 2020, encontrándose entre ellos, el procedimiento administrativo de otorgamiento del derecho de servidumbre según la “Ley N° 30327”;

- 17.6.** Ahora, de la normativa glosada, las disposiciones emitidas en el marco del estado de emergencia nacional por Covid-19, añaden el supuesto de **suspensión de plazos y no de la exoneración de las obligaciones**, lo que impide la aplicación de los artículos 1315° y 1316° del Código Civil, respecto a la extinción de las obligaciones económicas contraídas por “la Administrada”, determinándose la inexistencia de exoneración de aquéllas, en concordancia al Informe 00134-2020/SBN-DNR-SDNC;

En el caso en concreto:

- 17.7.** En tal sentido, en atención a las normas dictadas al amparo del estado de emergencia declarado a nivel nacional, mediante el Decreto Supremo 044-2020-PCM (ampliado por normas sucesivas), se dispuso la suspensión del cómputo de los plazos de inicio y de tramitación de los procedimientos administrativos y procedimientos de cualquier índole, incluso los regulados por leyes y disposiciones especiales, que se encuentren sujetos a plazo, que se tramiten en entidades del Sector Público, y que no estén comprendidos en los alcances de la Segunda Disposición Complementaria Final del Decreto de Urgencia 026-2020, incluyendo los que se encuentran en trámite a la entrada en vigencia de la citada norma, hasta el 10 de junio de 2020;
- 17.8.** En consecuencia, las normas dictadas en el estado de emergencia se suspenden los plazos de los procedimientos administrativos, pero éstas **no crean una situación de exoneración de las obligaciones pactadas, mucho**

menos cuando se trata de obligaciones económicas, por lo que no existiría marco legal que contemple la exoneración del pago de la contraprestación de las servidumbres otorgadas en el marco de la Ley 30327; por lo tanto, se desestima el presente argumento;

Sobre el segundo argumento de apelación

18. Que, “la administrada” indica que el Acta Entrega-Recepción 00048-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2019, regula de manera detallada los efectos que se generan al no poder continuar con la servidumbre solicitada, las mismas que solo contemplan la devolución del predio, sin embargo no contempla una estimación y/o valorización comercial, por lo tanto, debió acordarse la carga onerosa que demandaría la conclusión del procedimiento por un desistimiento:

18.1. El numeral 15.5 del artículo 15⁶ 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:** “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”;

18.2. 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” promulgada el año 2015 y de conocimiento público, la misma que fue invocada en el Acta Entrega-Recepción 00048-2019/SBN-DGPE-SDAPE, por lo que en “Ley 30327” se ha dispuesto que el predio se entrega en forma provisional al administrado. Esta disposición sustenta al numeral 15.5 del artículo 15 del reglamento antes citado, **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;

18.3. Asimismo, 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 10.2⁷

⁶ “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”.

⁷ “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

y 10.3⁸ del artículo 10 de “el Reglamento de la Ley 30327”. Es así que, en la cláusula quinta del Acta de Entrega-Recepción 00048-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2019, 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”. Además, debe mencionarse que el Acta de Entrega-Recepción 0048-2019/SBN-DGPE-SDAPE, fue suscrita por “el Administrado” y “la SDAPE” en forma voluntaria;

18.4. 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;

18.5. Por lo 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 00048-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2019 (folio 114), 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. En consecuencia, la contraprestación por uso provisional de “el predio”, se encuentra establecida por la “Ley 30327” y “Reglamento de la Ley 30327”, que se encuentra vigente desde el año 2015 para conocimiento público y que incluso fue comunicado a “la administrada” con la primera observación, en el Oficio 3935-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 21 de mayo de 2019, por lo que no puede invocar desconocimiento a las citadas normas. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento de “la Administrada”.

Sobre el tercer argumento de apelación

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”.

⁸ 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”.

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: 522114578H

19. Que, “la administrada” alega que la Resolución 1245-2023/SBN-DGPE-SDAPE y 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE, son nulas por falta de motivación, por cuanto, a través de la primera resolución, se dispone el pago de la suma de S/. 83 715.26 (ochenta y tres mil setecientos quince con 26/100 soles) por el uso provisional de “el predio”, la cual justifica la decisión adoptada por la sola mención del Informe Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE; asimismo, manifiesta la vulneración al debido procedimiento relacionado al derecho a la defensa, por cuanto en la notificación de la primera resolución no adjunta el informe legal e informe de brigada que permita al administrado hacer un control de legalidad:

Acerca de la notificación de los informes que motivan las resoluciones 1245-2023 y 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE

- 19.1.** El principio del debido procedimiento administrativo previsto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, establece que los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.
- 19.2.** Al respecto, el numeral 6.2) del del artículo 6 del “TUO de la LPAG”, sobre la motivación de los actos, establece que los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo;
- 19.3.** Que, en el presente caso, la Resolución 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE, fue notificada a través de la Casilla Electrónica, generándose la Correspondencia Cargo 04752-2023/SBN-GG-UTD el 26 de octubre de 2023, en concordancia con el numeral 20.4) del artículo 20 del “TUO de la LPAG”, que incorpora la notificación vía electrónica, en la que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de los actos administrativos y actuaciones administrativas a través de herramientas informáticas para el diligenciamiento de las notificaciones obligatorias de la entidad, garantizando su confidencialidad, integridad y disponibilidad a los usuarios y usuarias. En la notificación se advierte que se acompañan: ITL 1277 y 1278-2023/SBN-DGE-SDAPE y el Acta de entrega - recepción 0153-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2023, que resuelve aceptar el desistimiento del procedimiento, dar por concluido el mismo, y dejar sin efecto el Acta de entrega – recepción 0048-2019/SBN-DGPE-SDAPE; sin embargo, no se advierte la notificación del Informe de Brigada aludido por “la administrada”;
- 19.4.** No obstante, a través del S.I 30684-2023 del 8 de noviembre de 2023 “la

Administrada" solicitó la notificación del Informe Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre de 2023, la misma que fue notificada a través del Oficio 08584-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de noviembre de 2023 (foja 305);

- 19.5. Sobre el presente caso, se advierte que de acuerdo al numeral 26.1 del artículo 26 del "TUO de la LPAG", frente a una notificación defectuosa, sin el cumplimiento de los requisitos mínimos legalmente establecido, le corresponde a la administración subsanarla, sin perjuicio para el administrado; así, en concordancia con el artículo 27 de la norma acotada, establece que la notificación defectuosa por omisión de alguno de sus requisitos de contenido, como en el presente caso, surtirá efectos legales a partir de la fecha en que el interesado manifiesta expresamente haberla recibido o en que realice actuaciones procedimentales que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda.
- 19.6. En ese sentido, la notificación de la Resolución 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE, se realizó de manera defectuosa, por lo que corresponde a la administración la subsanación, conforme se efectuó con el Oficio 08584-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de noviembre de 2023, adjuntando el Informe de Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre de 2023
- 19.7. En consecuencia, basándonos en la "TUO de la LPAG", el derecho al debido procedimiento administrativo y derecho de defensa que le asiste a "la administrada", queda salvaguardado al acreditarse la notificación del Informe de Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE; siendo que, posteriormente, forma parte del sustento en los argumentos de defensa a través del recurso de reconsideración interpuesto con la S.I 31448-2023 del 15 de noviembre de 2023; cuyos argumentos fueron valorados mediante la Resolución 1245-2023/SBN-DGPE-SDAPE; por lo tanto, se desestima el argumento en este extremo;
- 19.8. Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, la "SDAPE" deberá incorporar en las notificaciones de los actos resolutivos que emita los procedimientos de servidumbre, el informe del cálculo del valor de la contraprestación, a fin de que "la administrada" tome conocimiento de la determinación de la valorización, además del informe técnico legal que sustenta la resolución; a fin de no vulnerar el debido procedimiento y derecho de defensa;

Acerca de la motivación del Informe de Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE

- 19.9. Al respecto, la Resolución 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2023, determinó que "la Administrada" **debe cancelar la suma de S/. 83 715,26 (ochenta y tres mil setecientos quince con 26/100 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 00048-2029/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2019 (fecha de inicio) hasta el 24 de octubre de 2023, fecha de emisión de la Resolución 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2023 (folio 243), según el literal e) del numeral 5.3.4 de “la Directiva” y en atención a lo dispuesto en el numeral 9.4 del “Reglamento de la Ley 30327”, merituada por el desistimiento⁹ del procedimiento de “la administrada” requerido a través de la S.I. 26082-2023 del 25 de setiembre de 2023;

- 19.10.** Respecto a la entrega provisional y valorización, se advierte que el numeral 65.7) del artículo 65 de “el Reglamento” en concordancia con el el numeral 5.3.4 de “la Directiva”, y considerando en el presente caso, el desistimiento de “la administrada”; que, 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 el 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;
- 19.11.** Por lo expuesto, mediante el Informe de Brigada 01195-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre de 2023, se determinó el valor estimado para el periodo de tiempo considerado desde la fecha de suscripción del acta de entrega provisional, del 9 de julio de 2019 hasta el 25 de setiembre de 2023, que corresponde a cuatro (04) años, dos (02) meses y diecisiete (17) días, en concordancia a lo señalado en el artículo 100 del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial 172-2016-VIVIENDA del 19 de julio de 2016, modificado por R.M. 424-2017-VIVIENDA del 02 de noviembre de 2017 y modificado por R.M. 124-2020-VIVIENDA del 25 de junio de 2020, que establece el valor básico de terreno eriazado, aplicando la fórmula y metodología para la determinación del valor estimado del predio.
- 19.12.** En tal sentido, el cobro no se encuentra supeditado a la aceptación de la tasación o aprobación del procedimiento; esto es, la obligación sustantiva de pago no nace por las actuaciones y fases posteriores del procedimiento, sino desde el momento que el administrado acepta la entrega del predio; en consecuencia, de no proceder la aprobación de la servidumbre no exonera el pago que debe realizar “la administrada” por el uso del predio, ya que éste constituye patrimonio del Estado; consecuentemente, no se advierte lesión al principio de legalidad, ya que la onerosidad del acto se

⁹ El TUO de la LPAG, señala en su artículo 197° que el desistimiento es una de las formas de poner fin al procedimiento administrativo; así mismo en el numeral 200.4 del artículo 200° del mismo cuerpo legal, prescribe que el desistimiento podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance, debiendo señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento. Si no se precisa, se considera que se trata de un desistimiento del procedimiento, siendo de aplicación para el presente caso.

encuentra establecido en “la Ley 30327”. Por tanto, dicha contraprestación no está subordinada al inicio del plazo de inicio de las actividades de “la administrada”;

- 19.13.** Ahora; conforme se ha señalado en los párrafos precedentes del presente informe, se ha determinado que el cobro por el uso del predio se estima desde la entrega provisional del mismo; en consecuencia, el Informe de Brigada 001195-2023/SBN-DGPE-SDAPE, fue emitido conforme a lo señalado en la Resolución 0088-2021/SBN-GG del 6 de setiembre de 2021, que aprueba los Lineamientos LIN-0003-2021/SBN-DGPE, denominado “Lineamientos para el cálculo del valor de la contraprestación por la entrega provisional de predios del Estado”, y su modificatoria Resolución 0045-2022/SBN-GG del 21 de abril de 2022¹⁰; esto es aplicando las metodología establecida en el Reglamento Nacional de Tasaciones: “(...) 4.1. La condición para dar inicio a las acciones del cálculo del valor de la contraprestación ocurre cuando la brigada instructora del procedimiento administrativo a título oneroso, en cuyo marco se aprobó una entrega provisional, determine que dicho procedimiento concluirá por causas imputables al administrado. (...) 5.1.1 El valor comercial del predio, se obtiene del informe técnico de tasación elaborado para el procedimiento. De no existir un informe previo, el/la especialista técnico/a realiza la **estimación del valor comercial del predio como parte del informe de cálculo de valor de contraprestación, aplicando las metodologías establecidas en el Reglamento Nacional de Tasaciones.** Si el predio está conformado por áreas parciales, evaluadas en un mismo trámite, el valor comercial del predio es el resultado de la sumatoria del valor de las áreas parciales. 5.1.3 El cómputo del plazo para determinar la contraprestación por el uso provisional del predio, se contabiliza desde la fecha del acta de entrega provisional, hasta la emisión de la resolución que declara la conclusión del procedimiento, deja sin efecto el acta de entrega provisional, requiere su devolución y dispone el pago de una contraprestación equitativa por su uso provisional.(...)”; en concordancia con el numeral 65.7 del artículo 65 de “el Reglamento”, que dispone el pago de una contraprestación por el uso el 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. Cabe indicar que visto el Informe de Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE, se ha sido considerada con un porcentaje anual de contraprestación del **8%** (ocho por ciento), por cuanto del Informe Técnico 036-2019/GREM/AM-JLAC del 2 de mayo de 2019 (S.I. 14786-2019), emitido por la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Arequipa, determinó que el plazo para desarrollar el proyecto es un periodo de **trece (13) años**, de acuerdo a lo señalado en la Tabla N°1 del numeral 5.2. del Lineamientos LIN-0003-2021/SBN-DGPE. En tal sentido, la “SDAPE” emitió el informe aludido considerando las normas antes citadas, por lo cual, se desestima el tercer argumento de “la

¹⁰ Modifíquese los subnumerales 5.1.1 y 5.1.3 de los requisitos para la determinación del valor de contraprestación y el subnumeral 5.3 del numeral 5 referido a los lineamientos específicos del lineamiento.

Administrada” respecto a la falta de motivación del Informe de brigada cuestionado;

Sobre el cuarto argumento de apelación

20. Que, “la administrada” sostiene que el Informe Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre del 2023, que contiene un acto de tasación fue realizado por la Ingeniera Agrícola Ana Sofía Albuja Arana analista técnico en bienes estatales; la misma que no se encontraría inscrita en el Registro de peritos adscritos al MVCS, además de ello, dicha tasación toma como variables cinco muestras de compra venta de predios agrícolas, lo que determina el valor de terreno de uno de tipo rústico:

20.1. Visto el expediente 639-2019/SBNSDAPE, “la administrada” solicita el desistimiento luego de haber sido notificada con el Oficio 00309-2023/SBN-OAF del 31 de mayo de 2023, con el costo del servicio de tasación comercial (notificado el 31 de mayo de 2023); por lo cual, la SBN no pudo solicitar la tasación a la Dirección de Construcción del MVCS, ante la falta de pago de “la administrada” y su solicitud de desistimiento; por lo que, conforme a lo establecido en el numeral 65.7) del artículo 65 de “el Reglamento” en concordancia con el numeral 5.3.4 de “la Directiva”, señalado en el primer argumento, que prevé en los procedimientos para el otorgamiento de un acto de administración o disposición a título oneroso en favor de particulares, que concluyen, en este caso, por desistimiento, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso el 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;

20.2. Ahora, el Informe Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre del 2023, tomó referencia las cinco muestras del Informe Técnico de Tasación 02580-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES suscrito por el perito especialista en Tasaciones del Ministerio de vivienda Construcción y Saneamiento, que obra en el Expediente 830-2019/SBNSDAPE, relacionado a otra solicitud presentada por “la administrada” sobre constitución de servidumbre de predio del estado para proyecto de inversión, cuya clasificación es “eriaz”, y se encuentra ubicado a 0.86 km de “el predio”, conforme a lo establecido en el numeral 5.1.1 que señala: “*De no existir un informe previo, el/la especialista técnico/a realiza la **estimación del valor comercial del predio como parte del informe de cálculo de valor de contraprestación, aplicando las metodologías establecidas en el Reglamento Nacional de Tasaciones***”, en concordancia además, con el numeral 65.7 del artículo 65 de “el Reglamento” y el artículo 37 del “TUO de la Ley 29151”, acerca de la suscripción de los informes técnicos por profesionales y/o técnicos certificados por la SBN, esto es, elaborado por un servidor público de la entidad; como en el informe de brigada aludido, suscrito por la servidora pública, Ana Sofía Albuja Arana, analista técnico en bienes estatales;

20.3. Sin perjuicio de lo antes señalado, es menester mencionar que la SBN carece de competencia para discutir la validez de los informes remitidos por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, toda vez que los informes que emite, se encuentran dentro del marco de sus facultades otorgadas por Ley, ello en observancia a lo establecido en el artículo 50 del “TUO de la LPAG”¹¹ En ese sentido, debe desestimarse el tercer cuarto de “la Administrada”.

21. Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la administrada”, en todos sus extremos; conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución, al no haberse advertido causal de nulidad; dándose por agotada la vía administrativa;

22. Que, finalmente, debe reiterarse que “la SDAPE”, en los procedimientos de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, deberá notificar junto con el acto resolutivo, además del informe técnico legal, el informe del cálculo del valor de la contraprestación, en los casos que no se cuente con el informe técnico de tasación.

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

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- DECLARAR INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por la administrada **MARTHA SONIA MANRIQUE FLORES**, contra la Resolución 1245-2023/SBNDGPE-SDAPE del 29 de noviembre del 2023, que declaro infundado el recurso de reconsideración contra la Resolución 1069-2023/SBNDGPE-SDAPE del 24 de octubre del 2023, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2.- CONFIRMAR la Resolución 1245-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2023 y la Resolución 1069-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2023.

¹¹ Artículo 50.- Validez de actos administrativos de otras entidades y suspensión del procedimiento

Salvo norma especial, en la tramitación de procedimientos administrativos las entidades no pueden cuestionar la validez de actos administrativos emitidos por otras entidades que son presentados para dar cumplimiento a los requisitos de los procedimientos administrativos a su cargo. Tampoco pueden suspender la tramitación de los procedimientos a la espera de resoluciones o información provenientes de otra entidad.

ARTÍCULO 3.- 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° 00178-2024/SBN-DGPE

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

DE : **MARIA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por MARTHA SONIA MANRIQUE FLORES

REFERENCIA : a) S.I. 00870-2024
b) S.I. 36090-2023
c) Expediente 639-2019/SBNSDAPE

FECHA : 25 de abril de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia a) y b), relacionados al recurso de apelación presentado por **MARTHA SONIA MANRIQUE FLORES**, contra la **Resolución 1245-2023/SBNDGPE-SDAPE** del 29 de noviembre de 2023, que declaró infundado el recurso de reconsideración contra la **Resolución 1069-2023/SBNDGPE-SDAPE** del 24 de octubre de 2023, mediante la cual se aceptó el desistimiento del procedimiento de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, respecto del predio de 50 887,62 m² (5.08876 hectáreas), ubicado en el distrito de Yura, provincia y departamento de Arequipa (en adelante “el predio”); y,

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante “SBN”), en virtud del Texto Unico Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la SBN”); 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 adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en 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, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, 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 encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

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

1.3. 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 I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”.

1.4. Que, a través del Memorándum 00175-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero de 2024 y Memorándum 06367-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2023, la “SDAPE” elevó el escrito de apelación y subsanación presentado por Martha Sonia Manrique Flores (en adelante, “la Administrada”) conjuntamente con el respectivo Expediente 639-2019/SBNSDPE, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de esta Dirección.

II. ANÁLISIS

De la calificación formal del recurso de apelación

2.1. Que, mediante el escrito de apelación del 27 de diciembre de 2023 (S.I. 36090-2023) y escrito de subsanación de apelación del 12 de enero de 2024 (S.I. 00870-2024), “la Administrada” interpone recurso de apelación contra la Resolución 1245-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2023 (en adelante, la “Resolución impugnada”) y solicita se declare la nulidad parcial de la Resolución 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2023, por falta de motivación, respecto al pago de S/. 83,715.26 (ocenta y tres mil setecientos quince y 26/100 soles), por el uso provisional de “el predio” y solicita se realice una nueva evaluación comercial, por los fundamentos que a continuación se detalla:

Señala que, de acuerdo al estado de emergencia decretado por el Estado, con orden de inmovilización desde el 11 de marzo 2020 hasta el 31 de octubre de 2022 (2 años, 7 meses y 20 días) por razones de fuerza mayor y en cumplimiento de las normas promulgadas por el Estado, se limitó hacer uso y/o disfrute del derecho real de posesión entregado de forma provisional, por lo que solicita una nueva valuación comercial:

- Sostiene que, el Acta Entrega-Recepción 00048-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2019, regula de manera detallada los efectos que se generan al no poder continuar con la servidumbre solicitada, las mismas que solo contemplan la devolución del predio; sin embargo, contempla una estimación y/o valorización comercial, por lo tanto, debió acordarse la carga onerosa que demandaría la conclusión del procedimiento por un desistimiento;
- Alega que, la Resolución 1245-2023/SBN-DGPE-SDAPE y 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE, son nulas por falta de motivación, por cuanto, a través de la primera resolución, se dispone el pago de la suma de S/. 83 715.26 (ochenta y tres mil setecientos quince con 26/100 soles) por el uso provisional de “el predio”, la cual justifica la decisión adoptada por la sola mención del Informe Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE; asimismo, manifiesta la vulneración al debido procedimiento relacionado al derecho a la defensa, por cuanto en la notificación no adjunta el informe legal e informe de brigada que permita al administrado hacer un control de legalidad; y,
- Finalmente, señala que el Informe de Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre de 2023, que contiene un acto de tasación que fue realizado por la ingeniera agrícola Ana Sofia Albuja Arana analista técnico en bienes estatales; no se encontraría inscrita en el registro de peritos adscritos al MVCS, además de ello, dicha tasación toma como variables 5 muestras de compra venta de predios agrícolas, lo que determina el valor de terreno de uno de tipo rústico.



2.2. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección 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. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³ (en adelante “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.
- Asimismo, el artículo 220⁴ 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

- 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.
- Mediante la Solicitud de Ingreso 14786-2019, del 6 de mayo de 2019, “la Administrada” solicitó a la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Arequipa (en adelante “el Sector”), la constitución del derecho de servidumbre sobre “el predio”, por lo que “la Administrada” se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

- Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- Mediante las S.I. 35923-2023 y 35931-2023 del 22 de diciembre de 2023, “la Administrada” señaló que la notificación no adjunta la cédula ni el acto administrativo a notificarse, al no visualizar su contenido.
- En ese sentido, y conforme a lo señalado en el numeral 27.25) del artículo 27 del “TUO de la LPAG” se tiene por bien notificada a “la Administrada” el 27 de diciembre 2023, por consecuencia, se tiene que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de mayo de 2020

⁴ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.



- 2.3. Que, en atención a lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, se tiene que “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.
- 2.4. Que, por otro lado, de la revisión integral del presente procedimiento administrativo, esta Dirección no advierte causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del “TUO de la LPAG”; sin perjuicio que, “la Administrada” haya invocado alguna causal de nulidad como parte de los argumentos de la apelación presentada, los cuales, de ser el caso, serán materia de pronunciamiento oportunamente por parte de esta Dirección.

Determinación de la cuestión de fondo

¿Incide el estado de emergencia por el COVID 19 en el cumplimiento de las obligaciones contraídas con la entrega de “el predio” a favor de “la administrada”?

¿Los informes de valor referencia deben ser suscritos por perito tasador?

¿El informe que sustenta el valor referencial debe ser notificado conjuntamente con la resolución?

Sobre el procedimiento constitución de derecho de servidumbre

- 2.5. Que, en el Capítulo I del Título IV de la Ley 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante “Ley 30327”), y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA, modificado por los Decretos Supremos 015-2019-VIVIENDA y 031-2019-VIVIENDA (en adelante “Reglamento de la Ley 30327”), y 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 por la Resolución 0001-2022/SBN (en adelante “la Directiva”), se regula el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión.
- 2.6. Que, asimismo son de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales, así como lo establecido en el “TUO de la LPAG”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles.

Descripción de los hechos

- 2.7. Que, “la Administrada” suscribió el Acta de Entrega-Recepción 00048-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2019 (folio 114), mediante la cual se realizó la entrega provisional de “el predio” en donde se evidencia la aceptación y delimitación de los derechos y obligaciones. 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.
- 2.8. Que, en ese sentido “la Administrada” como titular del proyecto de inversión solo podría haber iniciado acciones previas sobre “el predio”, 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”.

- 2.9. Que, asimismo, 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 de “el 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”.
- 2.10. Que, las partes, debidamente representadas, en ejercicio de su autonomía y en manifestación de su voluntad suscribieron el Acta de Entrega-Recepción 00048-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2019 (folio 114), por tanto, éste despliega, válidamente sus efectos y vincula jurídicamente para cumplir lo pactado.
- 2.11. Que, mediante Resolución 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2023, la “SDAPE”, acepta el desistimiento del procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terreno eriazado de propiedad estatal solicitado por “la Administrada”, y resuelve dar por concluido el citado procedimiento; dejar sin efecto el acta de entrega recepción 00048-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2019, a través del cual se entregó de forma provisional “el predio”; requerir el pago de S/.83 715.26 (ochenta y tres mil setecientos quince y 26/100 soles) por el uso provisional del predio; y, que “la Administrada” devuelva el predio entregado provisionalmente a la SBN mediante la suscripción de un acta de entrega-recepción dentro de un plazo no mayor de diez (10) días hábiles contados a partir del momento en que quede firme.
- 2.12. Que, luego, mediante Resolución 1245-2023/SBN-DGPE del 29 de noviembre de 2023, la “SDAPE”, resuelve declarar infundado el recurso de reconsideración interpuesto por “la Administrada” contra la Resolución 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE.

Sobre el primer argumento de apelación

- 2.13. Que, “la Administrada” señala que, conforme al estado de emergencia decretado por el Estado, se dio orden de inmovilización desde el 11 de marzo de 2020 hasta el 31 de octubre de 2022 (2 años, 7 meses y 20 días) por razón de fuerza mayor y por cumplimiento a las normas promulgadas por el Estado, se limitó hacer uso y/o disfrute del derecho real de posesión entregado de forma provisional por el Estado, por lo que solicita una nueva valuación comercial:
- Sobre el particular, a través del **Informe 00134-2020/SBN-DNR-SDNC** del 23 de octubre de 2020, la Subdirección de Normas y Capacitación⁵ (en adelante, “la SDNC”), como órgano de línea de la Dirección de Normas y Registro, absuelve la consulta realizada sobre el tratamiento de los procedimientos cuando los administrados alegan imposibilidad de pago debido a las restricciones por Covid-19, solicitada mediante Memorandum 01342 y 02594-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de junio y 12 de octubre de 2020, los cuales fueron trasladados a “la SDNC” con Memorandos 00629-2020/SBN-DGPE de 12 de junio y 13 de octubre de 2020; e indicó entre otros aspectos que los artículos 16 y 17 del “Reglamento de la Ley 30327”, disponen que la forma y plazo para efectuar la contraprestación se establecen en la resolución administrativa y que en atención a las normas dictadas al amparo del estado de emergencia establecido con Decreto Supremo 044-2020-PCM y normas sucesivas, se dispuso la suspensión de los plazos de inicio y de tramitación de los procedimientos administrativos, así como

⁵ La SDNC absuelve con carácter orientador las consultas que se efectúen sobre la interpretación o aplicación de las normas que regulan la adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales, y demás normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales-SNBE, literal j) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley N° 29151, concordante con lo previsto en el inciso 3 del numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11.04.2021 y lo establecido en el literal e) del artículo 45 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Resolución N° 0066-2022/SBN



cualquier otro procedimiento, salvo los casos expresamente establecidos en la norma acotada, hasta el 10 de junio de 2020. “La SDNC” indicó que si bien, se suspendían los plazos en virtud de las normas indicadas, pero éstas **no crean una exoneración de las obligaciones pactadas**. Por ello, “la SDNC” considera que con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, la entidad puede optar por suscribir una adenda del contrato de servidumbre, reprogramando el cronograma de los plazos atendiendo a las condiciones para el cumplimiento de la prestación y la utilidad para el acreedor, ante ello, no resultaría viable el fraccionamiento de la deuda contraída, o también puede optar por la resolución del contrato. “La SDNC” indica que en caso se acuerde la firma de una adenda del contrato, ésta será elaborada teniendo en cuenta las cuotas impagas y su mora respectiva, en el caso que proceda, estableciéndose un nuevo cronograma de pago, el cual deberá ser puesto en conocimiento de “el SAT” para el seguimiento del cobro respectivo.

- La SDNC, señala además “3.18 Otro aspecto a resaltar, es que las normas dictadas durante el Estado de Emergencia, no han restringido el derecho de contratar con fines lícitos contemplado en el numeral 2.14, del artículo 2 de la Constitución Política), por tanto, subsisten los contratos preexistentes a la fecha de iniciado el estado de emergencia, los mismos que de acuerdo con lo establecido en el artículo 62 de la citada Constitución, no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones y, en caso de conflictos, corresponden ser solucionados en la vía arbitral o en la judicial.(...) 3.21 Por lo tanto, **si bien bajo la injerencia de las normas dictadas en el estado de emergencia se suspenden los plazos de los procedimientos administrativos, no se crea una situación de exoneración de las obligaciones pactadas, mucho menos cuando se tratan de obligaciones económicas, por lo que no existiría marco legal que contemple la exoneración del pago de la contraprestación de las servidumbres otorgadas en el marco de la Ley N° 30327**. Teniendo en cuenta que es obligación de las entidades públicas el garantizar el cumplimiento de pago de la contraprestación, éstas deben agotar los medios necesarios que permitan que se concrete tal cumplimiento, para ello puede valerse de las disposiciones establecidas en los numerales 3.11 y 3.12, 3.16 y 3.17 de la Directiva N° 002-2015/SBN, según corresponda.”
- Por su parte, el artículo 1315° del Código Civil establece que “Caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso”. Así, el artículo 1316° del Código Civil dispone que “la obligación se extingue si la prestación no se ejecuta por causa no imputable al deudor. Si dicha causa es temporal, el deudor no es responsable por el retardo mientras ella perdure. Sin embargo, la obligación se extingue si la causa que determina la inejecución persiste hasta que al deudor, de acuerdo al título de la obligación o a la naturaleza de la prestación, ya no se le pueda considerar obligado a ejecutarla; o hasta que el acreedor justificadamente pierda interés en su cumplimiento o ya no le sea útil. También se extingue la obligación que sólo es susceptible de ejecutarse parcialmente, si ella no fuese útil para el acreedor o si éste no tuviese justificado interés en su ejecución parcial. En caso contrario, el deudor queda obligado a ejecutarla con reducción de la contraprestación si la hubiere”.
- De las normas expuestas, se advierte que si bien la “Ley 30327” y el “Reglamento de la Ley 30327”, no contemplan los casos fortuito o de fuerza mayor; sin embargo, permiten establecer que las normas especiales acotadas sean integradas por el Código Civil en los aspectos de caso fortuito o fuerza mayor y otras normas que fueran aplicables.
- Así, debe señalarse que dichos supuestos de extinción de la obligación por causas no imputables al deudor, proceden cuando no existen normas especiales que determinen



lo contrario, como sucede con el numeral 2) de la Segunda Disposición Complementaria Final del Decreto de Urgencia 026-2020, publicado el 15 de marzo de 2020, que dispuso la **suspensión por treinta (30) días hábiles del cómputo de los plazos de inicio y tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio administrativo positivo y negativo**, salvo aquellos con pronunciamiento de la autoridad competente pendiente de notificación; el artículo 28° del Decreto de Urgencia 029-2020, publicado el 20 de marzo de 2020, que declaró la suspensión por treinta (30) días hábiles, el cómputo de plazo de inicio y de tramitación de los procedimientos administrativos y procedimientos de cualquier índole, incluso los comprendidos en leyes y disposiciones especiales sujetos a plazo que se tramiten en las entidades del Sector Público y que no estuvieran comprendidos en los alcances de la segunda disposición complementaria final del Decreto de Urgencia 026-2020, incluyendo los que se encuentran en trámite a la entrada en vigencia de la citada norma, el mismo que fue prorrogado mediante Decreto de Urgencia 053-2020 y ampliado con el Decreto Supremo 087-2020-PCM hasta el 10 de junio de 2020, facultando a las entidades la aprobación con resolución de su titular, el listado de procedimientos que no se encuentran sujetos a la mencionada suspensión; lo cual sucedió a través de la Resolución 0032-2020-SBN, publicada el 30 de mayo de 2020, en donde se establecieron los procedimientos cuya tramitación no se encuentra sujeta a suspensión de plazos, los cuales se reanudaron a partir del 1 de junio de 2020, encontrándose entre ellos, el procedimiento administrativo de otorgamiento del derecho de servidumbre según la “Ley N° 30327”.

- Ahora, de la normativa glosada, las disposiciones emitidas en el marco del estado de emergencia nacional por Covid-19, añaden el supuesto de **suspensión de plazos y no de la exoneración de las obligaciones**, lo que impide la aplicación de los artículos 1315° y 1316° del Código Civil, respecto a la extinción de las obligaciones económicas contraídas por “la Administrada”, determinándose la inexistencia de exoneración de aquéllas, en concordancia al Informe 00134-2020/SBN-DNR-SDNC.

En el caso en concreto:

- En tal sentido, en atención a las normas dictadas al amparo del estado de emergencia declarado a nivel nacional, mediante el Decreto Supremo 044-2020-PCM (ampliado por normas sucesivas), se dispuso la suspensión del cómputo de los plazos de inicio y de tramitación de los procedimientos administrativos y procedimientos de cualquier índole, incluso los regulados por leyes y disposiciones especiales, que se encuentren sujetos a plazo, que se tramiten en entidades del Sector Público, y que no estén comprendidos en los alcances de la Segunda Disposición Complementaria Final del Decreto de Urgencia 026-2020, incluyendo los que se encuentran en trámite a la entrada en vigencia de la citada norma, hasta el 10 de junio de 2020.
- En consecuencia, las normas dictadas en el estado de emergencia se suspenden los plazos de los procedimientos administrativos, pero éstas **no crean una situación de exoneración de las obligaciones pactadas, mucho menos cuando se trata de obligaciones económicas, por lo que no existiría marco legal que contemple la exoneración del pago de la contraprestación de las servidumbres otorgadas en el marco de la Ley 30327**; por lo tanto, se desestima el presente argumento.

Sobre el segundo argumento de apelación

- 2.14. Que, “la administrada” indica que el Acta Entrega-Recepción 00048-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2019, regula de manera detallada los efectos que se generan al no poder continuar con la servidumbre solicitada, las mismas que solo contemplan la devolución del predio, sin embargo no contempla una estimación y/o valorización



comercial, por lo tanto, debió acordarse la carga onerosa que demandaría la conclusión del procedimiento por un desistimiento:

- El numeral 15.5 del artículo 15⁶ 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**: “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”.
- 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” promulgada el año 2015 y de conocimiento público, la misma que fue invocada en el Acta Entrega-Recepción 00048-2019/SBN-DGPE-SDAPE, por lo que en “Ley 30327” se ha dispuesto que el predio se entrega en forma provisional al administrado. Esta disposición sustenta al numeral 15.5 del artículo 15 del reglamento antes citado, **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.
- Asimismo, 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 10.2⁷ y 10.3⁸ del artículo 10 de “el Reglamento de la Ley 30327”. Es así que, en la cláusula quinta del Acta de Entrega-Recepción 00048-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2019, 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”. Además, debe mencionarse que el Acta de Entrega-Recepción 0048-2019/SBN-DGPE-SDAPE, fue suscrita por “el Administrado” y “la SDAPE” en forma voluntaria.
- 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.

⁶ “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”.

⁷ “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”.

⁸ 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”.



- Por lo 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 00048-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2019 (folio 114), 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. En consecuencia, la contraprestación por uso provisional de “el predio”, se encuentra establecida por la “Ley 30327” y “Reglamento de la Ley 30327”, que se encuentra vigente desde el año 2015 para conocimiento público y que incluso fue comunicado a “la administrada” con la primera observación, en el Oficio 3935-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 21 de mayo de 2019, por lo que no puede invocar desconocimiento a las citadas normas. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento de “la Administrada”.

Sobre el tercer argumento de apelación

2.15. Que, “la administrada” alega que la Resolución 1245-2023/SBN-DGPE-SDAPE y 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE, son nulas por falta de motivación, por cuanto, a través de la primera resolución, se dispone el pago de la suma de S/. 83 715.26 (ochenta y tres mil setecientos quince con 26/100 soles) por el uso provisional de “el predio”, la cual justifica la decisión adoptada por la sola mención del Informe Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE; asimismo, manifiesta la vulneración al debido procedimiento relacionado al derecho a la defensa, por cuanto en la notificación de la primera resolución no adjunta el informe legal e informe de brigada que permita al administrado hacer un control de legalidad:

Acerca de la notificación de los informes que motivan las resoluciones 1245-2023 y 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE

- El principio del debido procedimiento administrativo previsto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, establece que los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.
- Al respecto, el numeral 6.2) del artículo 6 del “TUO de la LPAG”, sobre la motivación de los actos, establece que los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo.
- Que, en el presente caso, la Resolución 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE, fue notificada a través de la Casilla Electrónica, generándose la Correspondencia Cargo 04752-2023/SBN-GG-UTD el 26 de octubre de 2023, en concordancia con el numeral 20.4) del artículo 20 del “TUO de la LPAG”, que incorpora la notificación vía electrónica, en la que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de los actos



administrativos y actuaciones administrativas a través de herramientas informáticas para el diligenciamiento de las notificaciones obligatorias de la entidad, garantizando su confidencialidad, integridad y disponibilidad a los usuarios y usuarias. En la notificación se advierte que se acompañan: ITL 1277 y 1278-2023/SBN-DGE-SDAPE y el Acta de entrega - recepción 0153-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2023, que resuelve aceptar el desistimiento del procedimiento, dar por concluido el mismo, y dejar sin efecto el Acta de entrega – recepción 0048-2019/SBN-DGPE-SDAPE; sin embargo, no se advierte la notificación del Informe de Brigada aludido por “la administrada”.

- No obstante, a través del S.I 30684-2023 del 8 de noviembre de 2023 “la Administrada” solicitó la notificación del Informe Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre de 2023, la misma que fue notificada a través del Oficio 08584-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de noviembre de 2023 (foja 305).
- Sobre el presente caso, se advierte que de acuerdo al numeral 26.1 del artículo 26 del “TUO de la LPAG”, frente a una notificación defectuosa, sin el cumplimiento de los requisitos mínimos legalmente establecido, le corresponde a la administración subsanarla, sin perjuicio para el administrado; así, en concordancia con el artículo 27 de la norma acotada, establece que la notificación defectuosa por omisión de alguno de sus requisitos de contenido, como en el presente caso, surtirá efectos legales a partir de la fecha en que el interesado manifiesta expresamente haberla recibido o en que realice actuaciones procedimentales que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda.
- En ese sentido, la notificación de la Resolución 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE, se realizó de manera defectuosa, por lo que corresponde a la administración la subsanación, conforme se efectuó con el Oficio 08584-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de noviembre de 2023, adjuntando el Informe de Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre de 2023.
- En consecuencia, basándonos en la “TUO de la LPAG”, el derecho al debido procedimiento administrativo y derecho de defensa que le asiste a “la administrada”, queda salvaguardado al acreditarse la notificación del Informe de Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE; siendo que, posteriormente, forma parte del sustento en los argumentos de defensa a través del recurso de reconsideración interpuesto con la S.I 31448-2023 del 15 de noviembre de 2023; cuyos argumentos fueron valorados mediante la Resolución 1245-2023/SBN-DGPE-SDAPE; por lo tanto, se desestima el argumento en este extremo.
- Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, la “SDAPE” deberá incorporar en las notificaciones de los actos resolutivos que emita los procedimientos de servidumbre, el informe del cálculo del valor de la contraprestación, a fin de que “la administrada” tome conocimiento de la determinación de la valorización, además del informe técnico legal que sustenta la resolución; a fin de no vulnerar el debido procedimiento y derecho de defensa.

Acerca de la motivación del Informe de Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE

- Al respecto, la Resolución 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2023, determinó que “la Administrada” **debe cancelar la suma de S/. 83 715,26 (ochenta y tres mil setecientos quince con 26/100 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 00048-2029/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2019 (fecha de inicio) hasta el 24 de octubre de 2023, fecha de emisión de la Resolución 1069-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2023 (folio 243), según el literal e) del numeral 5.3.4 de “la Directiva” y en atención a lo dispuesto en el numeral 9.4 del “Reglamento de la Ley 30327”, merituada por el desistimiento⁹ del procedimiento de “la administrada” requerido a través de la S.I. 26082-2023 del 25 de setiembre de 2023.

- Respecto a la entrega provisional y valorización, se advierte que el numeral 65.7) del artículo 65 de “el Reglamento” en concordancia con el numeral 5.3.4 de “la Directiva”, y considerando en el presente caso, el desistimiento de “la administrada”; que, 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**. En el requerimiento de pago se descuenta la garantía entregada.
- Por lo expuesto, mediante el Informe de Brigada 01195-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre de 2023, se determinó el valor estimado para el periodo de tiempo considerado desde la fecha de suscripción del acta de entrega provisional, del 9 de julio de 2019 hasta el 25 de setiembre de 2023, que corresponde a cuatro (04) años, dos (02) meses y diecisiete (17) días, en concordancia a lo señalado en el artículo 100 del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial 172-2016-VIVIENDA del 19 de julio de 2016, modificado por R.M. 424-2017-VIVIENDA del 02 de noviembre de 2017 y modificado por R.M. 124-2020-VIVIENDA del 25 de junio de 2020, que establece el valor básico de terreno eriazos, aplicando la fórmula y metodología para la determinación del valor estimado del predio.
- En tal sentido, el cobro no se encuentra supeditado a la aceptación de la tasación o aprobación del procedimiento; esto es, la obligación sustantiva de pago no nace por las actuaciones y fases posteriores del procedimiento, sino desde el momento que el administrado acepta la entrega del predio; en consecuencia, de no proceder la aprobación de la servidumbre no exonera el pago que debe realizar “la administrada” por el uso del predio, ya que éste constituye patrimonio del Estado; consecuentemente, no se advierte lesión al principio de legalidad, ya que la onerosidad del acto se encuentra establecido en “la Ley 30327”. Por tanto, dicha contraprestación no está subordinada al inicio del plazo de inicio de las actividades de “la administrada”.
- Ahora; conforme se ha señalado en los párrafos precedentes del presente informe, se ha determinado que el cobro por el uso del predio se estima desde la entrega provisional del mismo; en consecuencia, el Informe de Brigada 001195-2023/SBN-DGPE-SDAPE, fue emitido conforme a lo señalado en la Resolución 0088-2021/SBN-GG del 6 de setiembre de 2021, que aprueba los Lineamientos LIN-0003-2021/SBN-DGPE, denominado “Lineamientos para el cálculo del valor de la contraprestación por la entrega provisional de predios del Estado”, y su modificatoria Resolución 0045-

⁹ El TUO de la LPAG, señala en su artículo 197° que el desistimiento es una de las formas de poner fin al procedimiento administrativo; así mismo en el numeral 200.4 del artículo 200° del mismo cuerpo legal, prescribe que el desistimiento podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance, debiendo señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento. Si no se precisa, se considera que se trata de un desistimiento del procedimiento, siendo de aplicación para el presente caso.



2022/SBN-GG del 21 de abril de 2022¹⁰; esto es aplicando las metodología establecida en el Reglamento Nacional de Tasaciones: “(...) 4.1. La condición para dar inicio a las acciones del cálculo del valor de la contraprestación ocurre cuando la brigada instructora del procedimiento administrativo a título oneroso, en cuyo marco se aprobó una entrega provisional, determine que dicho procedimiento concluirá por causas imputables al administrado. (...) 5.1.1 El valor comercial del predio, se obtiene del informe técnico de tasación elaborado para el procedimiento. De no existir un informe previo, el/la especialista técnico/a realiza la **estimación del valor comercial del predio como parte del informe de cálculo de valor de contraprestación, aplicando las metodologías establecidas en el Reglamento Nacional de Tasaciones**. Si el predio está conformado por áreas parciales, evaluadas en un mismo trámite, el valor comercial del predio es el resultado de la sumatoria del valor de las áreas parciales. 5.1.3 El cómputo del plazo para determinar la contraprestación por el uso provisional del predio, se contabiliza desde la fecha del acta de entrega provisional, hasta la emisión de la resolución que declara la conclusión del procedimiento, deja sin efecto el acta de entrega provisional, requiere su devolución y dispone el pago de una contraprestación equitativa por su uso provisional.(...)”; en concordancia con el numeral 65.7 del artículo 65 de “el Reglamento”, que dispone el pago de una contraprestación por el uso el 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. Cabe indicar que visto el Informe de Brigada 01195- 2023/SBN-DGPE-SDAPE, se ha sido considerada con un porcentaje anual de contraprestación del **8%** (ocho por ciento), por cuanto del Informe Técnico 036-2019/GREM/AM-JLAC del 2 de mayo de 2019 (S.I. 14786-2019), emitido por la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Arequipa, determinó que el plazo para desarrollar el proyecto es un periodo de **trece (13) años**, de acuerdo a lo señalado en la Tabla N°1 del numeral 5.2. del Lineamientos LIN-0003-2021/SBN-DGPE. En tal sentido, la “SDAPE” emitió el informe aludido considerando las normas antes citadas, por lo cual, se desestima el tercer argumento de “la Administrada” respecto a la falta de motivación del Informe de brigada cuestionado.

Sobre el cuarto argumento de apelación

2.16. Que, “la administrada” sostiene que el Informe Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre del 2023, que contiene un acto de tasación fue realizado por la Ingeniera Agrícola Ana Sofia Albuja Arana analista técnico en bienes estatales; la misma que no se encontraría inscrita en el Registro de peritos adscritos al MVCS, además de ello, dicha tasación toma como variables cinco muestras de compra venta de predios agrícolas, lo que determina el valor de terreno de uno de tipo rústico:

- Visto el expediente 639-2019/SBNSDAPE, “la administrada” solicita el desistimiento luego de haber sido notificada con el Oficio 00309-2023/SBN-OAF del 31 de mayo de 2023, con el costo del servicio de tasación comercial (notificado el 31 de mayo de 2023); por lo cual, la SBN no pudo solicitar la tasación a la Dirección de Construcción del MVCS, ante la falta de pago de “la administrada” y su solicitud de desistimiento; por lo que, conforme a lo establecido en el numeral 65.7) del artículo 65 de “el Reglamento” en concordancia con el el numeral 5.3.4 de “la Directiva”, señalado en el primer argumento, que prevé en los procedimientos para el otorgamiento de un acto de administración o disposición a título oneroso en favor de particulares, que concluyen, en este caso, por desistimiento, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso el predio, la cual es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que

¹⁰ Modifíquese los subnumerales 5.1.1 y 5.1.3 de los requisitos para la determinación del valor de contraprestación y el subnumeral 5.3 del numeral 5 referido a los lineamientos específicos del lineamiento.



efectúe dicha entidad, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio.

- Ahora, el Informe Brigada 01195-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre del 2023, tomó referencia las cinco muestras del Informe Técnico de Tasación 02580-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES suscrito por el perito especialista en Tasaciones del Ministerio de vivienda Construcción y Saneamiento, que obra en el Expediente 830-2019/SBNSDAPE, relacionado a otra solicitud presentada por “la administrada” sobre constitución de servidumbre de predio del estado para proyecto de inversión, cuya clasificación es “eriazos”, y se encuentra ubicado a 0.86 km de “el predio”, conforme a lo establecido en el numeral 5.1.1 que señala: “**De no existir un informe previo, el/la especialista técnico/a realiza la estimación del valor comercial del predio como parte del informe de cálculo de valor de contraprestación, aplicando las metodologías establecidas en el Reglamento Nacional de Tasaciones**”, en concordancia además, con el numeral 65.7 del artículo 65 de “el Reglamento” y el artículo 37 del “TUO de la Ley 29151”, acerca de la suscripción de los informes técnicos por profesionales y/o técnicos certificados por la SBN, esto es, elaborado por un servidor público de la entidad; como en el informe de brigada aludido, suscrito por la servidora pública, Ana Sofia Albuja Arana, analista técnico en bienes estatales.
- Sin perjuicio de lo antes señalado, es menester mencionar que la SBN carece de competencia para discutir la validez de los informes remitidos por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, toda vez que los informes que emite, se encuentran dentro del marco de sus facultades otorgadas por Ley, ello en observancia a lo establecido en el artículo 50 del “TUO de la LPAG”¹¹ En ese sentido, debe desestimarse el tercer cuarto de “la Administrada”.

2.17. Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada”, en todos sus extremos; conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución, al no haberse advertido causal de nulidad; dándose por agotada la vía administrativa.

2.18. Que, finalmente, debe reiterarse que “la SDAPE”, en los procedimientos de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, deberá notificar junto con el acto resolutorio, además del informe técnico legal, el informe del cálculo del valor de la contraprestación, en los casos que no se cuente con el informe técnico de tasación.

III. CONCLUSIONES:

3.1. Por las razones antes expuestas, corresponde **DECLARAR INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la administrada **MARTHA SONIA MANRIQUE FLORES**, contra la Resolución 1245-2023/SBNDGPE-SDAPE del 29 de noviembre del 2023, que declaro infundado el recurso de reconsideración contra la Resolución 1069-2023/SBNDGPE-SDAPE del 24 de octubre del 2023, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

3.2. **CONFIRMAR** la Resolución 1245-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2023 y la Resolución 1069-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2023.

¹¹ Artículo 50.- Validez de actos administrativos de otras entidades y suspensión del procedimiento
Salvo norma especial, en la tramitación de procedimientos administrativos las entidades no pueden cuestionar la validez de actos administrativos emitidos por otras entidades que son presentados para dar cumplimiento a los requisitos de los procedimientos administrativos a su cargo. Tampoco pueden suspender la tramitación de los procedimientos a la espera de resoluciones o información provenientes de otra entidad.



- 3.3. **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).

Atentamente,

Firmado por:
María Delgado Heredia
Asesor 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

