



LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES
INFORME DE AUDITORÍA N° 007-2025-2-4413-AC

AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES
ESTATALES

SAN ISIDRO-LIMA-LIMA

"OTORGAMIENTO DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE
A FAVOR DE EMPRESA MINERA PARA EL PROYECTO
"LOS CALATOS" UBICADO EN EL DISTRITO DE
MOQUEGUA Y TORATA, PROVINCIA DE MARISCAL
NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA"

PERÍODO: 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 AL 30 DE JUNIO
DE 2025

TOMO I/II

LIMA - PERÚ
NOVIEMBRE - 2025

"DECENIO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA MUJERES Y HOMBRES"

"□"



00001

INFORME DE AUDITORÍA N° 007-2025-2-4413-AC

“OTORGAMIENTO DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE A FAVOR DE EMPRESA MINERA PARA EL PROYECTO “LOS CALATOS” UBICADO EN EL DISTRITO DE MOQUEGUA Y TORATA, PROVINCIA DE MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA”

ÍNDICE

DENOMINACIÓN	Pág.
I. ANTECEDENTES	
1.1 Origen	2
1.2 Objetivos	2
1.3 Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance	2
1.4 De la entidad o dependencia	4
1.5 Notificación de las desviaciones de cumplimiento	5
1.6 Aspectos relevantes de la auditoría	6
II. DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO	16
III. OBSERVACIONES	20
IV. ARGUMENTOS JURÍDICOS	78
V. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS	78
VI. CONCLUSIONES	78
VII. RECOMENDACIONES	82
VIII. APÉNDICES	84



INFORME DE AUDITORÍA N° 007-2025-2-4413-AC

“OTORGAMIENTO DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE A FAVOR DE EMPRESA MINERA PARA EL PROYECTO “LOS CALATOS” UBICADO EN EL DISTRITO DE MOQUEGUA Y TORATA, PROVINCIA DE MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA”
PERÍODO: 15 DE SETIEMBRE DE 2020 AL 30 DE JUNIO DE 2025
I. ANTECEDENTES**1.1. Origen**

La Auditoría de Cumplimiento a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), corresponde a un servicio de control posterior programado en el Plan Anual de Control 2025 del OCI de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 2-4413-2025-001, iniciado mediante oficio n.° 000163-2025-CG/OC4413 de 25 de agosto de 2025, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 001-2022-CG/NORM “Auditoría de Cumplimiento” y el Manual de Auditoría de Cumplimiento, aprobados mediante Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022, y modificatorias.

1.2. Objetivos**Objetivo General:**

Determinar si la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE de la SBN otorgó conformidad a la Tasación Comercial de derecho de servidumbre realizada por la Dirección de Construcción del MVCS sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para el Proyecto de Inversión “Los Calatos” en el marco de lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

Objetivos Específicos:

- Determinar el marco legal y normativo aplicable al procedimiento de otorgamiento de conformidad de tasaciones comerciales por parte de la SDAPE de la SBN, con especial énfasis en el Reglamento Nacional de Tasaciones.
- Determinar si la SDAPE de la SBN evaluó y otorgó conformidad a la tasación presentada por la DC del MVCS, conforme a los plazos, requisitos y competencias establecidas en la normativa aplicable.

1.3. Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance**Materia de Control**

La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) tiene como función misional aprobar y ejecutar los activos vinculados a los predios de propiedad del Estado que se encuentran a su cargo y bajo su competencia, de conformidad con lo dispuesto en el TUO de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo

n.° 008-2021-VIVIENDA y demás normas complementarias y conexas; siendo la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) la encargada de planificar y controlar las acciones relacionadas con los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales bajo competencia de la SBN.

Para el cumplimiento de dicha función, la DGPE cuenta, entre otros, con la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), que es la unidad orgánica responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN y aprueba la extinción de los actos de administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN y la ejecuta a fin de alcanzar los objetivos estratégicos y acciones estratégicas institucionales, además de la información correspondiente a sus indicadores para el período establecido en el Plan Estratégico Institucional (PEI); que está orientado a fortalecer el Sistema de información nacional de los predios e inmuebles estatales en beneficio del país, a incrementar la supervisión de predios estatales que cumplan con su finalidad a favor de la sociedad, y a mejorar la gestión integral de los predios estatales a favor de la sociedad.

Al respecto, los aspectos materia del servicio de control se encuentran enmarcados en los actos de administración de predios estatales bajo competencia de la SBN, y corresponde a los procedimientos de otorgamiento de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión realizados en el marco de la Ley n.° 30327 - Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible.

Los citados procedimientos, se encuentran enumerados en el artículo 6° del Reglamento del Capítulo I del Título IV de la precitada Ley n.° 30327, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 002-2016-VIVIENDA de 21 de enero de 2016, y comprende catorce (14) etapas para el procedimiento de constitución de la servidumbre:

1. Presentación de la solicitud ante la autoridad sectorial competente.
2. Informe de la autoridad sectorial competente.
3. Evaluación de la solicitud y diagnóstico técnico - legal para la entrega provisional del terreno.
4. Entrega provisional del terreno.
5. Valuación del terreno y determinación de la contraprestación de la servidumbre.
6. Informe técnico - legal y acciones de saneamiento técnico - legal del terreno.
7. Abandono del procedimiento.
8. Remisión de expediente a las entidades.
9. De la resolución de constitución de la servidumbre.
10. Del pago de la contraprestación por la servidumbre.
11. Del contrato de servidumbre.
12. De la entrega definitiva del terreno.
13. Liquidación y distribución de ingresos.
14. De la actualización del SINABIP.

Materia Comprometida

La materia comprometida corresponde a la conformidad otorgada por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) de la SBN, al procedimiento de tasación efectuada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (DC-MVCS) para el otorgamiento de conformidad de la Constitución del Derecho de Servidumbre sobre los terrenos eriazos de propiedad estatal solicitados por la empresa Minera Hampton Perú S.A.C. relacionada

con el desarrollo del proyecto minero de interés nacional "Los Calatos" ubicado en el distrito de Moquegua y Torata, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua.

Asimismo, con relación a dicho proyecto, la materia comprometida corresponde además a la determinación de importe del Valor Comercial del Terreno, para el pago de la contraprestación por el tiempo de uso de terrenos cuya solicitud del derecho de servidumbre fueron desistidos por la administrada.

Alcance

La Auditoría de Cumplimiento comprende la revisión y análisis de la información del período 15 de setiembre de 2020 al 30 de junio de 2025, sin perjuicio de abarcar hechos anteriores o posteriores a los mismos; siendo la unidad orgánica o dependencia examinada la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), ubicada en la calle Chinchón n.° 890 del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

1.4. De la entidad o dependencia

La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, es un organismo público descentralizado adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que opera a nivel de Gobierno Nacional. Tiene personería jurídica de derecho público y goza de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional necesaria para la ejecución de los actos de adquisición, disposición, administración, registro y control de los predios de propiedad estatal, cuya administración está a su cargo de acuerdo con la normativa vigente.

Mediante Ley n.° 29151, "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales" se crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los bienes estatales, en sus niveles de Gobierno Nacional, Regional y Local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN como ente rector.

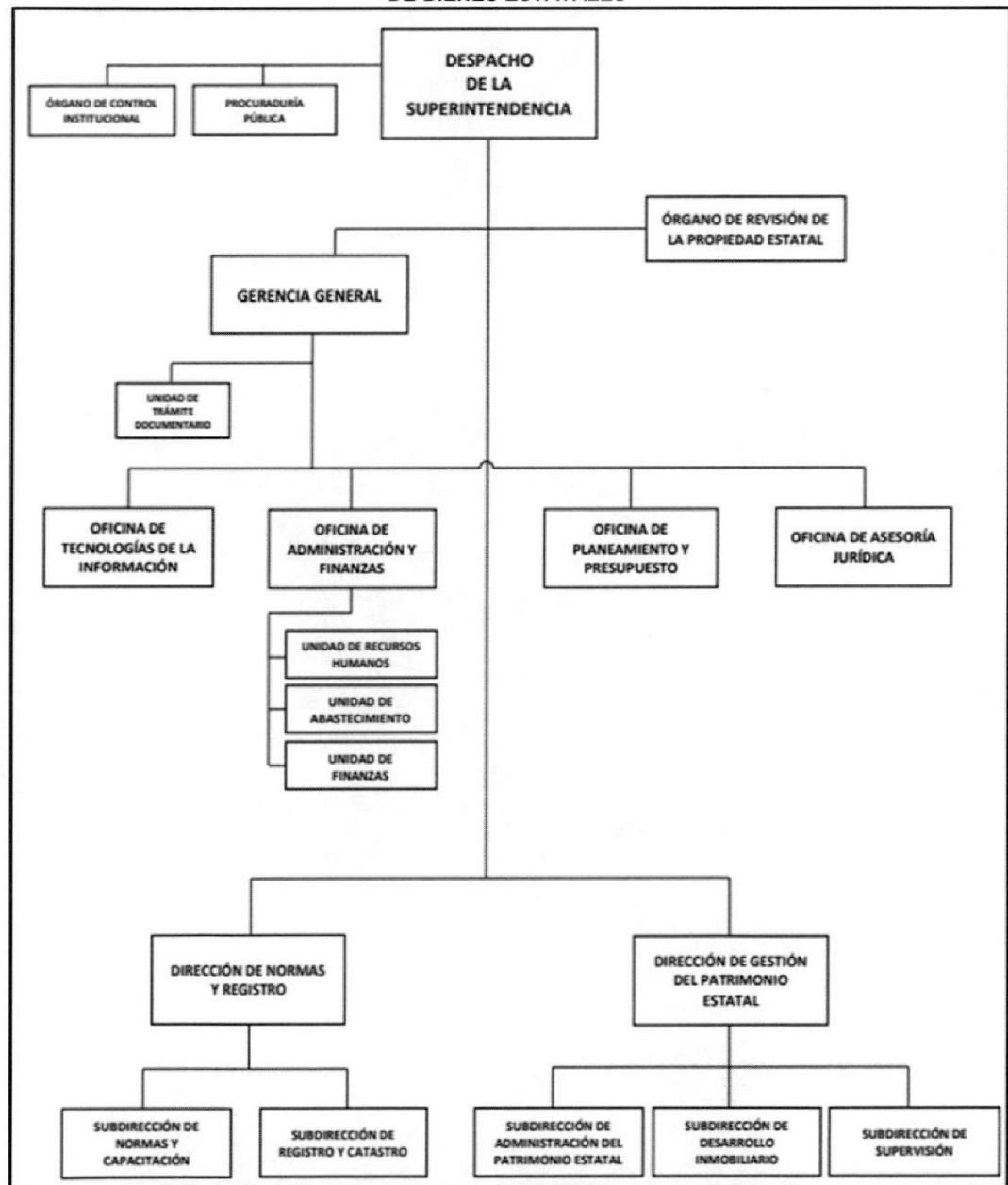
De acuerdo a lo establecido en el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA de 9 de julio de 2019, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, modificada por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo n.° 1439, el Sistema Nacional de Bienes Estatales tiene por finalidad:

- a. Contribuir al desarrollo del país promoviendo el saneamiento de la propiedad estatal, para incentivar la inversión pública y privada, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario del Estado de acuerdo al marco de su competencia.
- b. Ordenar, integrar y simplificar los procedimientos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales a nivel del Gobierno Nacional, regional y local para lograr una gestión eficiente.



Estructura Orgánica:

Imagen n.º 1
ORGANIGRAMA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



Fuente: Texto integrado del Reglamento de Organización y Funciones aprobado mediante Resolución n.º 0066-2022/SBN de 26 de setiembre de 2022.

1.5. Notificación de las desviaciones de cumplimiento

En aplicación de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría n.º 295-2021-CG, la Directiva n.º 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" y "Manual de Auditoría de Cumplimiento" aprobados con Resolución de Contraloría n.º 001-2022-CG,

y sus respectivas modificatorias, así como al marco normativo que regula la notificación electrónica emitida por la Contraloría, se cumplió con el procedimiento de notificación de la desviación de cumplimiento a las personas comprendidas en los hechos observados a fin que formulen sus comentarios o aclaraciones.

1.6. Aspectos relevantes de la auditoría.

Durante el desarrollo de la Auditoría de Cumplimiento, se identificaron los siguientes aspectos relevantes:

1. **LA SBN SUSCRIBIÓ EL CONVENIO N.º 002-2019/SBN CON LA DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO DEL MVCS A EFECTOS DE QUE ESTA ÚLTIMA EFECTÚE LAS TASACIONES DE LOS PREDIOS ESTATALES QUE ESTÁN BAJO COMPETENCIA DE LA SBN; SIN EMBARGO, DICHO CONVENIO CONTIENE EN LA CLÁUSULA OCTAVA ASPECTOS QUE CONTRAVIENEN EL MARCO NORMATIVO VIGENTE, REFERIDO A LA RECTIFICACIÓN DEL INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN; ASIMISMO, PESE A HABERSE SUSCRITO DOS ADENDAS A LA FECHA, EL CONVENIO NO HA SIDO ACTUALIZADO CONFORME A SU MARCO LEGAL VIGENTE MANTENIENDO EN SU REDACCIÓN NORMAS ACTUALMENTE DEROGADAS.**

El procedimiento de tasaciones de bienes estatales se encuentra regulado principalmente por la Ley n.º 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA publicado el 11 de abril de 2021, normas que establecen los principios, competencias y responsabilidades de la SBN; y de acuerdo con dichas normas, tiene la función de formular políticas y emitir directivas sobre los actos de adquisición, administración y disposición de bienes estatales.

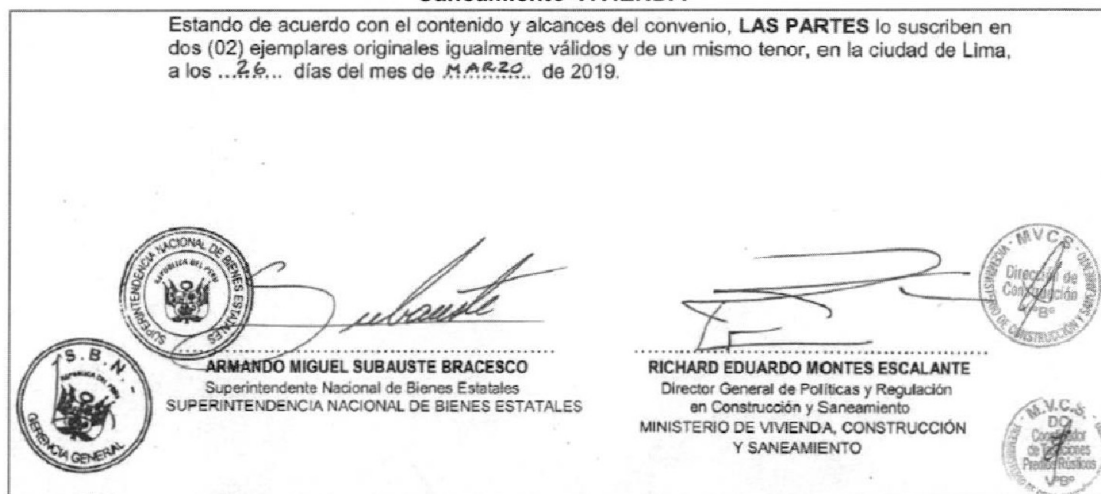
Así mismo, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de acuerdo a las disposiciones señaladas en el artículo 9 de la Ley n.º 30156, "Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento" de 8 de enero de 2014 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 010-2014-VIVIENDA de 18 de junio de 2014, tiene entre otras funciones exclusivas normar, aprobar y efectuar las tasaciones de bienes que soliciten las entidades y empresas estatales de derecho público o de derecho privado.

A partir del año 2015, diversos documentos internos de la SBN, tales como el memorando n.º 135-2015/SBN, memorando n.º 0287-2015/SBN-SG, memorando múltiple n.º 259-2017/SBN-DGPE, memorando n.º 133-2018/SBN-GDPE entre otros, debido a las limitaciones en la designación de empresas privadas tasadoras que venía afectando la celeridad de los procedimientos, dispusieron que se gestione los servicios de tasación ante la Oficina de Administración y Finanzas, para que preferentemente dichas tasaciones sean efectuadas por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – DC-MVCS, por ser un órgano especializado y oficial en materia de valuaciones.

En tal sentido, la SBN adoptó como política y lineamiento interinstitucional que los servicios de tasación derivados de los procedimientos de disposición y administración, sean efectuados preferentemente por la DC-MVCS, por lo cual el 26 de marzo de 2019 se suscribió el Convenio n.º 00002-2019/SNB - "Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-VIVIENDA", que se encuentra suscrita por el Superintendente Nacional de Bienes Estatales de la SBN y por el Director General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del

MVCS, según se observa en la siguiente imagen:

Imagen n.º 2
Suscripción del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-VIVIENDA



Fuente: Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-VIVIENDA.

De acuerdo a lo señalado en las cláusulas cuarta y quinta, el Convenio de Cooperación Interinstitucional no posee carácter contractual ni persigue fines de lucro¹, teniendo como objeto establecer los mecanismos mediante los cuales el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante, Vivienda) llevaría a cabo las tasaciones de bienes inmuebles requeridas por la SBN², en aplicación de la normativa que regula los actos de administración y disposición como Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales³.

Asimismo, la SBN se comprometía⁴ a proporcionar la información correspondiente al inmueble objeto de tasación, adjuntando los expedientes técnico-legales que cumplieran con los requisitos señalados en el Reglamento del Registro de Peritos Adscritos. Del mismo modo, debía transferir los recursos económicos necesarios a favor de Vivienda, con el fin de que esta última elaborara las tasaciones solicitadas.

Por su parte, Vivienda, a través de la DC-MVCS, se obligaba a determinar el valor de tasación del bien, tomando en consideración el expediente técnico-legal remitido por la SBN, así como a designar un equipo especializado de profesionales que garantizara el cumplimiento del objeto del Convenio de Cooperación Interinstitucional, conforme a la normativa vigente.

En cuanto al financiamiento⁵, se estableció en la Cláusula Séptima que el monto por el servicio

¹ Cláusula cuarta: Naturaleza del Convenio

² Cláusula quinta: Objeto del Convenio

³ Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA Capítulo II Ente rector.

Artículo 8.- Del Ente Rector. La SBN es el Ente Rector del SNBE y está encargada de normar y supervisar los actos de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales que realicen las entidades, a efectos de lograr una administración ordenada y eficiente.

⁴ Cláusula sexta: Compromiso de las partes.

⁵ Cláusula séptima: Del financiamiento

de tasación y por los gastos operativos que origine el perito designado a la zona de estudio, serían cancelados por la SBN, de acuerdo con la liquidación que Vivienda le comunicará.

No obstante lo señalado, con relación a la rectificación del Informe Técnico de Tasación, en la Clausula Octava del mencionado Convenio de Cooperación Interinstitucional, se precisa que la rectificación del informe técnico de tasación se realizaría durante la vigencia de la tasación, conforme con lo dispuesto en el Reglamento de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, o la norma que lo sustituya:

Cláusula Octava del Convenio de Cooperación Interinstitucional:

(...)

8.1. La rectificación del informe técnico de tasación emitido por la Dirección de Construcción se realizará durante la vigencia de la tasación, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Ley N° 29151 (...)

8.2. **VIVIENDA** realizará la rectificación del informe técnico de tasación, de oficio o a solicitud de LA SBN, **siempre que no se altere el valor de la tasación o el valor estimado. De tratarse de cualquier otro pedido de rectificación, LA SBN deberá solicitar un nuevo servicio, presentando nuevamente el expediente técnico legal.** Lo resaltado y subrayado es agregado

Al respecto, se advierte que dicha Cláusula contraviene lo dispuesto en el artículo 11° del Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley n.º 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 002-2016-VIVIENDA de 21 de enero de 2016, cuyo contenido relevante se transcribe a continuación:

Artículo 11.- Valuación del terreno y determinación de la contraprestación de la servidumbre
(...)

11.5 El organismo o empresa con acreditada experiencia a cargo de la tasación presenta un informe de valuación comercial y el estudio de mercado, con la fundamentación de su utilización en la tasación efectuada. Este informe es evaluado por la SBN, la cual dará la respectiva conformidad al procedimiento de la tasación. **De ser necesario, requerirá la aclaración o rectificación al organismo o empresa que efectuó la tasación.**

La conformidad referida anteriormente es firmada por el profesional ingeniero o arquitecto que interviene en la sustentación del procedimiento y visada por el jefe de la unidad orgánica.

11.6 Una vez aprobada la tasación de la servidumbre, se notifica al titular del proyecto de inversión, adjuntando copia de la misma, a efectos que manifieste su aceptación en el plazo de cinco (05) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibida la comunicación. Únicamente puede requerirse aclaración o corrección de errores materiales, no siendo cuestionable el valor comercial determinado en la tasación. (...). Lo resaltado y subrayado es añadido.

Asimismo, contraviene lo señalado en los artículos 195° y 196° del Reglamento de la Ley n.º 29151, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA de 9 de abril de 2021, que dispone lo siguiente:

"(...) SUBCAPÍTULO IV – TASACIÓN

Artículo 195.- Tasación de predios en los actos de disposición
(...)

195.3 La entidad, a través de sus especialistas, **evalúa el procedimiento y el estudio de mercado aplicados en la tasación, así como la existencia de errores materiales, ambigüedades o falta de claridad, pudiendo solicitar su aclaración y/o rectificación** dentro del plazo máximo de siete (07)

días.

Artículo 196.- Notificación de la tasación de predios para actos de disposición

196.1 La entidad pone en conocimiento del solicitante la tasación, otorgándole un plazo de cinco (05) días para que formule su aceptación. Vencido dicho plazo sin negativa expresa, se considera aceptada y la entidad prosigue con el trámite.

196.2 No procede impugnación al valor comercial fijado, pudiendo únicamente solicitar aclaración o corrección de errores materiales.". Lo resaltado y subrayado es añadido.

En efecto, la Cláusula Octava dispone que VIVIENDA podrá efectuar rectificaciones al informe técnico de tasación únicamente cuando estas no modifiquen el valor de la tasación o el valor estimado, estableciendo que, ante cualquier otro tipo de rectificación, la SBN debería tramitar un nuevo servicio de tasación; lo cual es contradictorio con lo señalado en el numeral 11.5 del artículo 11° del mencionado Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley n.º 30327, así como en lo señalado en el numeral 195.3 del artículo 195° del citado Reglamento de la Ley n.º 29151; en los cuales se dispone expresamente que, en los procedimientos de tasación, la SBN, como ente evaluador, está facultada para requerir la aclaración o rectificación al organismo o empresa que efectuó la tasación, sin limitar el alcance de dicha rectificación a la naturaleza del error ni al impacto en el valor comercial.

Por consiguiente, lo consignado en la precitada Cláusula Octava, contraviene el marco normativo vigente, respecto a la potestad de requerir la rectificación de posibles montos erróneos observados por la SBN, sin necesidad de solicitar un nuevo servicio de tasación.

Al respecto, también es oportuno comentar que el numeral 11.6 del artículo 11° Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley n.º 30327, establece que, una vez aprobada la tasación y notificado el titular del proyecto de inversión, este únicamente podrá solicitar aclaraciones o correcciones de errores materiales, sin cuestionar el valor comercial; lo cual es también ratificado en el artículo 196° del Reglamento de la Ley n.º 29151, que indica que el solicitante de la tasación (titular del proyecto), puede únicamente solicitar aclaración o corrección a errores materiales sin poder impugnar el valor comercial fijado. En efecto, **dichas disposiciones no limitan la actuación de la SBN**, sino la del solicitante o titular del proyecto, lo cual corrobora la facultad de la SBN de requerir rectificaciones sustantivas antes de otorgar la conformidad final.

En consecuencia, lo señalado en la referida Cláusula Octava contraviene lo dispuesto en el marco normativo aplicable, tanto en el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley n.º 30327, como en el Reglamento de la Ley n.º 29151 que reafirman la competencia de la SBN para solicitar aclaraciones o rectificaciones al organismo tasador, sin restricción previa respecto al impacto o consecuencia de tales rectificaciones.

Por otro lado, con relación al plazo de vigencia, en la Cláusula Undécima, se describe que la misma entraría en vigencia a partir de su suscripción teniendo una duración de tres (3) años renovables, previo acuerdo entre las partes mediante la suscripción de la respectiva adenda; en tal sentido, se han suscrito dos (2) adendas durante los años 2022 y 2025. Sin embargo, dichas adendas se han centrado exclusivamente en modificar las cláusulas referidas al plazo de vigencia, siendo que en el primer caso prorrogó el Convenio de Cooperación Interinstitucional hasta el 27 de marzo de 2022, y en el segundo caso prorrogó su vigencia hasta el 26 de marzo de 2028.

Además, se advierte que en ninguna de las dos (2) adendas se efectuó la actualización del marco normativo vigente aplicable a la valuación de predios estatales para el otorgamiento del derecho

de servidumbre, manteniendo en su redacción normas actualmente derogadas. En efecto, en la Cláusula Tercera – Marco Legal del mencionado Convenio, se describen las siguientes normas actualmente derogadas o no vigentes:

- Se describe el Reglamento de la Ley n.° 29151, aprobada por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA de 14 de marzo de 2008, actualmente derogada; no obstante, al haberse emitido el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA de 9 de abril de 2021, que aprobó el nuevo Reglamento de la Ley n.° 29151.
- Se describe el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA de 21 de diciembre de 2010, que aprobó el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, pese a que fue derogada por normas posteriores, entre ellas el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA de 9 de abril de 2021, que junto a otras resoluciones y directivas han actualizado y reemplazado la funciones de la SBN.

Tales hechos mencionados, podrían conllevar a posibles indecisiones o cuestionamientos respecto a la validez y legitimidad de los actos administrativos ejecutados y/o emitidos en el marco del mencionado Convenio de Cooperación Interinstitucional.

2. LA SBN SOLICITÓ AL MVCS LA TASACIÓN COMERCIAL DE UN TERRENO DE MÁS DE 50 MILLONES DE METROS CUADRADOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SERVIDUMBRE, EN CUYO CÁLCULO SE APLICÓ UN FACTOR DE EXTENSIÓN DE 0.20, CUYA VARIACIÓN ES MUY SENSIBLE Y GENERA UNA INCIDENCIA SIGNIFICATIVA EN EL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO, EVIDENCIANDO LA NECESIDAD DE CONTAR CON CRITERIOS TÉCNICOS UNIFORMES QUE REDUZCAN LA DISCRECIONALIDAD EN LAS TASACIONES DE GRANDES EXTENSIONES.

En el análisis efectuado sobre la metodología aplicada para determinar el valor comercial de terrenos de gran extensión, se verifica que el resultado final es altamente sensible a las variaciones del denominado factor de extensión, utilizado para homologar el valor unitario del terreno obtenido en el estudio inmobiliario, al valor unitario del terreno materia de la tasación solicitada. En el caso examinado, correspondiente a un terreno con una superficie superior a cincuenta millones de metros cuadrados, se evidenció que, ante cambios en dicho factor dentro de un rango entre 0.20 y 0.45, el valor comercial proyectado del terreno puede fluctuar significativamente, desde aproximadamente cuarenta y siete millones hasta ciento ocho millones de soles. Este comportamiento pone de relieve la importancia del factor de extensión en la determinación del valor comercial, así como la necesidad de contar con criterios técnicos consistentes que reduzcan la discrecionalidad en las tasaciones de terrenos de gran extensión.

Con fecha 28 de setiembre de 2023, la Oficina de Administración y Finanzas de la SBN, solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (DC-MVCS) entre otros, el servicio de tasación comercial del área denominada Parcela Hampton 2-A con una extensión de 50 481 937,91 m², a efectos de otorgar la constitución del derecho de servidumbre a la empresa Minera Hampton Perú S.A.C. por el período de 30 años, para el desarrollo del proyecto minero "Los Calatos" ubicado en los distritos de Moquegua y Torata, Provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua.

Como resultado del servicio efectuado, la DC-MVCS emitió el Informe Técnico n.° 00040-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, en el cual se desarrolla el procedimiento de tasación y entre otros datos se determinó el Valor Comercial del terreno (VC) de la Parcela Hampton 2-A en S/ 35 842 175,92.

Sobre el particular, servidores de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN (SDAPE-SBN) dieron conformidad al procedimiento de tasación presentado por la DC-MVCS, a través del informe brigada n.° 00075-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de febrero de 2024; en dicho informe, entre otros aspectos, en el capítulo II – ANÁLISIS, se presenta el resumen de la evaluación del estudio de mercado, alcanzado al OCI a través del oficio n.° 00634-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 19 de mayo de 2025.

De acuerdo con la información remitida mediante el citado oficio n.° 00634-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, los cinco (5) predios considerados en la muestra del estudio inmobiliario presentan diferentes ubicaciones y áreas comprendidas entre 754,00 m² y 2 099,00 m², a partir de los cuales se obtuvo un valor unitario promedio (VUT) de S/ 27,02 por metro cuadrado.

Considerando que la extensión de los terrenos de la muestra resulta considerablemente menor en comparación con la superficie del terreno materia de tasación (aproximadamente cincuenta millones de m²), la DC-MVCS efectuó una homologación mediante la tabla de valores del factor de extensión, seleccionando el valor de 0.20 correspondiente a áreas mayores de 50 000 000,00 m². Dicho valor se multiplicó por el VUT obtenido en el estudio inmobiliario (S/ 27,02/m²), obteniéndose así el valor unitario proyectado del terreno, equivalente a S/ 5,40 por metro cuadrado:

$$\text{VUT del terreno proyectado} = 0.20 \times \text{S/ } 27,02/\text{m}^2 = \text{S/ } 5,40/\text{m}^2$$

Imagen n.° 3
Factor de extensión

Área	FACTOR EXTENSIÓN TERRENOS A TASAR
menor a 5 000 m ²	1,00
5 001 m ² - 25 000 m ²	0,95
25 001 m ² - 50 000 m ²	0,90
50 001 m ² - 100 000 m ²	0,85
100 001 m ² - 150 000 m ²	0,80
150 001 m ² - 250 000 m ²	0,75
250 001 m ² - 500 000 m ²	0,70
500 001 m ² - 1 000 000 m ²	0,65
1 000 001 m ² - 1 500 000 m ²	0,60
1 500 001 m ² - 2 000 000 m ²	0,55
2 000 001 m ² - 3 000 000 m ²	0,50
3 000 001 m ² - 5 000 000 m ²	0,45
5 000 001 m ² - 7 000 000 m ²	0,40
7 000 001 m ² - 9 000 000 m ²	0,35
9 000 001 m ² - 25 000 000 m ²	0,30
25 000 001 m ² - 50 000 000 m ²	0,25
mayor a 50 000 000 m ²	0,20

Fuente: Oficio n.° 000634-2025-VIVIENDA/ VMCS-DGPRCS-DC de 19/05/2025

Asimismo, la SDAPE siguiendo con la evaluación de la tasación, verificó que el valor del estudio de mercado obtenido (al que denomina VR), fue aplicado según lo detallado en el numeral 2.1.1 "VALOR DEL TERRENO: VT" del informe brigada n.° 00075-2024/SBN-DGPE-SDAPE, donde se determinó el Valor Básico del Terreno Eriazo (VBTE) de S/ 0,71 / m², que corresponde al precio por metro cuadrado del terreno solicitado en servidumbre; siendo que dicho VBTE se

obtiene mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VBTE = 1/10 \times VR \times d \times T \times U \times V \times E$$

Donde:

VR = S/ 5,40 /m² (Valor unitario de terreno del estudio de mercado)

d = 1,00 (más de 2 000 m de distancia al centro poblado más cercano)

T = 0,42 (Pendiente variable de 11% a 20% (0,80) y de 21% a 30% (0,70), con afloramiento rocoso (0,75)

U = 2,00 (Uso industrial)

V = 1,30 (Carretera de segunda clase hasta 500 m)

E = 1,21 (Clima bueno: 1,10; paisaje regular: 1,00; contaminación ambiental baja: 1,10)

$$VBTE = 1/10 \times S/ 5,40 /m^2 \times 1,00 \times 0,42 \times 2,00 \times 1,30 \times 1,21$$

$$VBTE = S/ 0,71 /m^2$$

Seguidamente, procedió a calcular el Valor Comercial de Terreno (VC), multiplicando dicho VBTE por el área de la Parcela Hampton 2-A de 50 481 937,91 m²:

$$VC = S/ 0,71 /m^2 \times 50 481 937,91 m^2 = S/ 35 842 175,92$$

Ahora bien, podemos apreciar que el Valor Comercial de Terreno (VC) es directamente proporcional al valor unitario del terreno (VR), el mismo que fue proyectado mediante un factor de extensión de 0.20 obtenido según la tabla de valores presentado en la anterior imagen n.º 3. Sin embargo, no se ha evidenciado que dicha tabla de valores se encuentre incorporada en lineamientos internos o en el marco normativo correspondiente, además, los valores presentados resultan atípicos y discrecionales. Para el análisis de los datos contenidos en la citada tabla, se elabora el siguiente cuadro, en el cual se ha incorporado la columna denominada "ancho de clase" (límite superior -LS- menos límite inferior -LI-) correspondiente a los valores de las áreas.



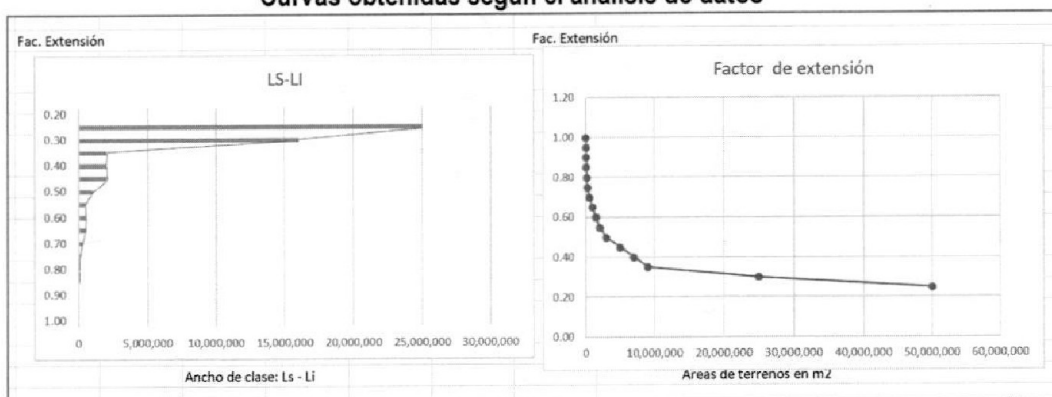
Cuadro n.º 1
Análisis de datos de las áreas vs factor de extensión

Datos	Limite Inferior LI	Limite Superior LS	Ancho de Clase LS-LI	Factor de extensión
1	0	5,000	5,000	1.00
2	5,001	25,000	19,999	0.95
3	25,001	50,000	24,999	0.90
4	50,001	100,000	49,999	0.85
5	100,001	150,000	49,999	0.80
6	150,001	250,000	99,999	0.75
7	250,001	500,000	249,999	0.70
8	500,001	1,000,000	499,999	0.65
9	1,000,001	1,500,000	499,999	0.60
10	1,500,001	2,000,000	499,999	0.55
11	2,000,001	3,000,000	999,999	0.50
12	3,000,001	5,000,000	1,999,999	0.45
13	5,000,001	7,000,000	1,999,999	0.40
14	7,000,001	9,000,000	1,999,999	0.35
15	9,000,001	25,000,000	15,999,999	0.30
16	25,000,001	50,000,000	24,999,999	0.25
17	50,000,001			0.20

Elaborado por: Comisión auditora

A partir de los datos del cuadro anterior, se efectúan los gráficos mostrados en la imagen siguiente, en la que se aprecian curvas irregulares sin suavizar, que denotan los datos atípicos y discrecionales:

Imagen n.º 4
Curvas obtenidas según el análisis de datos



Elaborado por: Comisión auditora

Al respecto, del análisis de datos detallados y gráficos obtenidos, se aprecia que la variación de los datos del factor de extensión, mantiene una razón de crecimiento aritmético constante y continuo; sin embargo, se observa que los datos de las áreas tienen un ancho de clase (LS-LI)⁶ que varía sin una razón regular de crecimiento, con valores atípicos y discrecionales formando una curva irregular caracterizada por cambios de dirección abruptas.

A fin de analizar la influencia de la distribución de los anchos de clase en m² de los datos de las áreas, en la obtención del factor de extensión y con el propósito de descartar el uso de datos

⁶ LS - LI: Limite superior menos limite inferior.

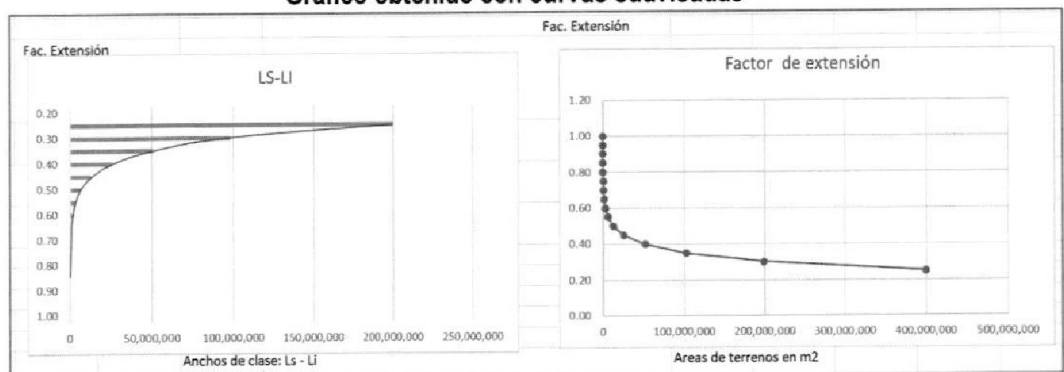
atípicos y discrecionales, se plantea una tabla con una serie de datos que varían uniformemente tanto respecto de los valores del factor de extensión como de los valores de los anchos de clase, que dan lugar a gráficos con curvas regulares y suavizadas; se ha iniciado los datos de las áreas con un primer ancho de clase de 5,000 m² para un factor de extensión de 1.00, con los resultados que se muestran a continuación:

Cuadro n.º 2
Análisis de datos con variaciones uniformes

Limite Inferior LI	Limite Superior LS	Factor de extensión	LS-LI
0	5,000	1.00	5,000
5,001	25,000	0.95	19,999
25,001	50,000	0.90	24,999
50,001	100,000	0.85	49,999
100,001	200,000	0.80	99,999
200,001	400,000	0.75	199,999
400,001	800,000	0.70	399,999
800,001	1,600,000	0.65	799,999
1,600,001	3,200,000	0.60	1,599,999
3,200,001	6,400,000	0.55	3,199,999
6,400,001	12,800,000	0.50	6,399,999
12,800,001	25,600,000	0.45	12,799,999
25,600,001	51,200,000	0.40	25,599,999
51,200,001	102,000,000	0.35	50,799,999
102,000,001	200,000,000	0.30	97,999,999
200,000,001	400,000,000	0.25	199,999,999
400,000,001		0.20	

Elaborado por: Comisión auditora

Imagen n.º 5
Gráfico obtenido con curvas suavizadas



Elaborado por: Comisión auditora

En dicha tabla se puede apreciar que para un área de terreno de 50 000 000,00 de m², le corresponde un factor de extensión de 0.40, que difiere notablemente (el doble) del valor de 0.20 aplicado en la tasación del terreno, lo que conlleva a poner en cuestionamiento el Valor Comercial del Terreno (VC) obtenido por el perito tasador.

Por otro lado, previo a seguir analizando el grado de sensibilidad del Valor Comercial de Terreno (VC), con la variación del factor de extensión, se aprecia que el VC se determina a partir de la

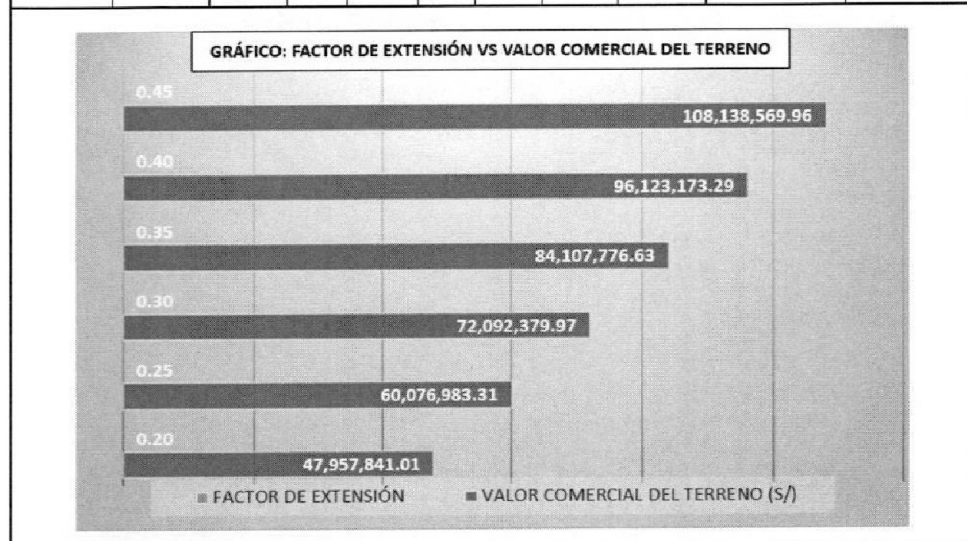
expresión denominada Valor Básico del Terreno Eriazo ($VBTE = S / 0,71 / m^2$), que corresponde al precio por metro cuadrado del terreno solicitado en servidumbre, cuyo valor según fórmula: $VBTE = 1/10 \times VR \times d \times T \times U \times V \times E$, depende entre otros datos del factor T: "Topografía y naturaleza del terreno" al cual se atribuyó el valor de 0,42.

Al respecto, si bien es cierto que en la valuación efectuada por la DC-MVCS para el cálculo del VBTE se atribuyó para el citado factor T: "Topografía y naturaleza del terreno" el valor de 0,42 que es el resultado de multiplicar los factores: $T = 0,80 \times 0,70 \times 0,75$; sin embargo, en el desarrollo de la observación del presente informe de auditoría, en los numerales 2.3.2 y 2.3.3 se indicó que tal procedimiento implicaba la aplicación del factor de influencia de la condición topográfica del terreno dos (2) veces, es decir se castigó dos veces por la misma influencia adversa; por lo cual, luego de corregir el mencionado factor "T", este se determinó en 0,56.

Con dicho valor de $T = 0,56$, a continuación, se analiza el grado de sensibilidad del Valor Comercial de Terreno (VC), con la variación del factor de extensión; para tal efecto, se efectúan cálculos de Valores Comerciales del Terreno (VC), obtenidos para diferentes valores del VBTE determinados mediante la aplicación de un rango de factores de extensión de 0.20 a 0.45, cuyos datos y gráficos se detallan a continuación:

Cuadro n.º 3
Análisis del Valor Comercial del Terreno (VC) en función al factor de extensión

VALOR UNITARIO PROMEDIO (Estudio de mercado) (S//m2)	FACTOR DE EXTENSIÓN	VALOR BÁSICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE)							VALOR COMERCIAL DEL TERRENO	
		VR (S//m2)	d	T	U	V	E	VBTE (S//m2)	AREA DEL TERRENO (m2)	VALOR COMERCIAL DEL TERRENO (S/)
27.02	0.20	5.404	1	0.56	2	1.3	1.21	0.95206	50,481,937.91	47,957,841.01
27.02	0.25	6.755	1	0.56	2	1.3	1.21	1.19007	50,481,937.91	60,076,983.31
27.02	0.30	8.106	1	0.56	2	1.3	1.21	1.42808	50,481,937.91	72,092,379.97
27.02	0.35	9.457	1	0.56	2	1.3	1.21	1.66610	50,481,937.91	84,107,776.63
27.02	0.40	10.808	1	0.56	2	1.3	1.21	1.90411	50,481,937.91	96,123,173.29
27.02	0.45	12.159	1	0.56	2	1.3	1.21	2.14212	50,481,937.91	108,138,569.96



Elaborado por: Comisión auditora

En el anterior gráfico de barras, se observa que el Valor Comercial del Terreno (VC) obtenido para un predio cuya extensión es superior a 50 millones de metros cuadrados, resulta ser sumamente sensible a las variaciones de la magnitud del factor de extensión, observándose que para un rango de valores entre 0.20 y 0.45, los importes del Valor Comercial del Terreno se incrementan desde el orden de 47 millones de soles hasta el orden de 108 millones de soles (desde S/ 47 957 841,01 hasta S/ 108 138 569,86).

Al respecto, el empleo de datos con valores atípicos y discrecionales dada la alta sensibilidad evidenciada por la influencia del factor de extensión en el cálculo del Valor Comercial de Terrenos de gran extensión, configura una situación de riesgo que debe ser mitigada a futuro eliminando o disminuyendo el grado de discrecionalidad atribuible al Perito Tasador en la determinación de dicho factor, lo que es factible mediante la adopción de criterios técnicos uniformes en el uso de tablas o ábacos que reflejen distribuciones regulares y suavizadas de datos, descartando la posibilidad que estos sean atípicos y subjetivos.

II. DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO

Cabe señalar, que las deficiencias reveladas no constituyen necesariamente todos los aspectos de control interno que podrían ser situaciones reportables, debido a que estas fueron identificadas como resultado de la evaluación de las operaciones, procesos, actividades y sistemas relacionados con los objetivos de la auditoría, y no con el propósito de evaluar en su conjunto la estructura de control interno de la entidad.

LA SBN NO CUENTA CON UN DOCUMENTO NORMATIVO QUE ESTABLEZCA, DE MANERA EXPRESA, LAS FUNCIONES ESPECÍFICAS DE LOS ESPECIALISTAS DE LA SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL DURANTE EL PROCESO DE APROBACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE, GENERANDO UNA FALTA DE DELIMITACIÓN FUNCIONAL, DEBILITAMIENTO DEL CONTROL INTERNO Y UN RIESGO DE INCUMPLIMIENTO NORMATIVO.

En el marco de las funciones y atribuciones establecidas en la Directiva n.° DIR-00001-2022/SBN "Disposiciones para la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión" aprobada mediante Resolución n.° 0001-2022/SBN de 5 de enero de 2022, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE de la SBN, es la responsable de evaluar y dar conformidad al procedimiento de tasación realizado por el organismo o empresa con acreditada experiencia, tal como se establece en el numeral 6.1.3 de la precitada directiva:

"El organismo o empresa con acreditada experiencia a cargo de la tasación presenta un informe de valuación comercial y el estudio de mercado, con la fundamentación de su utilización en la tasación efectuada. Este informe es evaluado por la SDAPE, la cual dará la respectiva conformidad al procedimiento de la tasación. De ser necesario, requiere la aclaración o rectificación al organismo o empresa que efectuó la tasación, concediendo el plazo de siete (7) días para que subsane lo solicitado." Lo subrayado, es añadido.

En relación con lo expuesto, y considerando la importancia del procedimiento de aprobación de la valuación comercial ya que esta determina el monto a pagar por las empresas privadas por el derecho de servidumbre sobre terrenos de propiedad estatal, se tomó conocimiento de que, mediante la Resolución de Gerencia General n.° 0047-2020/SBN-GG de fecha 14 de agosto de 2020, se aprobó el Mapa de Procesos en sus Niveles 0, 1 y 2 de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; al

respecto, la Ficha Técnica del Proceso Nivel 2 denominada "Servidumbre", con código M01.03.06 y cuyo producto es la Constitución del derecho de servidumbre, señala como recursos humanos intervinientes en dicho procedimiento a: un/a Subdirector/a, un/a Coordinador/a, un/a Analista Legal – Abogado/a, un/a Analista Técnico/a – Ingeniero/a o Arquitecto/a, y un/a Secretario/a, conforme se muestra en la imagen siguiente.

Imagen n.º 6
Ficha Técnica del Proceso de Servidumbre

FICHA TÉCNICA DE PROCESO NIVEL 2			
Nombre del proceso	Servidumbre	Código	M01.03.06
Tipo de proceso	Misional	Versión	001 / Agosto 2020
Dueño del proceso	Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal		
Objetivo del proceso	Otorgar el derecho de uso de manera temporal de terrenos de propiedad estatal, para optimizar su uso y aprovechamiento, que contribuyan a mejorar su gestión y al logro de los objetivos institucionales.		
Indicador de desempeño	Porcentaje de resoluciones de constitución de derecho de servidumbre		
Producto	Constitución de derecho de servidumbre		
Persona que recibe el producto	Entidad del SNBE U.O. de la SBN		
Elementos de entrada	Solicitud de ingreso Memorándum		
Controles	Verificación de la integridad y pertinencia de la información incorporada		
Recursos	Recursos humanos 1 Subdirector/a 1 Coordinador/a 1 Analista Legal – Abogado/a 1 Analista Técnico/a – Ingeniero/a o Arquitecto/a 1 Secretaria/o Instalaciones Oficinas del quinto piso - SBN Sede Central Sistemas informáticos Aplicativo SINABIP Bases gráficas Visor gráfico o geoportales de entidades públicas (Ingemmet, Cofopri, Ministerio de Cultura, Sernanp, MTC) Sistema Integrado Documentario (SID) Google Earth Equipos Pc, impresora, equipo topográfico		

Fuente: Resolución n.º 0047-2020/SBN-GG de 14 de agosto de 2020

Como se puede apreciar, en relación al proceso de servidumbre, la Ficha Técnica brinda un detalle específico respecto al objetivo, indicadores de desempeño, controles, recursos humanos, entre otros; no obstante, no detalla las funciones específicas de los profesionales de la SDAPE al momento de otorgar la conformidad a la tasación realizada por la DC del MVCS.

En relación con los documentos de gestión, tales como el Manual de Organización y Funciones-MOF y el Reglamento de Organización y Funciones – ROF, los mismos que constituyen instrumentos normativos que regulan la estructura organizacional y definen las funciones, competencias y responsabilidades de los órganos y puestos de la SBN, se advierte que estos no detallan adecuadamente las funciones específicas de los servidores de la SDAPE, limitándose a consignar responsabilidades de carácter general; en ese contexto, el Texto Integrado del ROF aprobado mediante Resolución n.º 0066-2022/SBN de 26 de septiembre de 2022, no define con precisión las funciones de los servidores de la SDAPE, mientras que el MOF vigente, aprobado mediante Resolución n.º 015-2002-SBN de 17 de mayo de 2002, mantiene disposiciones desactualizadas que no contemplan las labores efectivamente desarrolladas por los citados profesionales, esta falta de actualización y

especificidad funcional genera el riesgo de afectación en la claridad en la asignación de deberes dentro del proceso de otorgamiento de conformidad a las tasaciones efectuadas por terceros lo cual podría derivar en omisiones, duplicidad de funciones, errores en la evaluación técnica o legal, etc.

Los hechos descritos no han considerado lo dispuesto en la Ley n.° 28716 publicada el 18 de abril de 2006 y las "Normas de Control Interno" aprobadas mediante Resolución de Contraloría General n.° 320-2006-CG de 30 de octubre de 2006, publicada el 3 de noviembre de 2006 que señala:

"(...)

II. MARCO CONCEPTUAL DE LA ESTRUCTURA DE CONTROL INTERNO

(...)

2. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

La Ley N° 28716, Ley de Control Interno de las Entidades del Estado, define como sistema de control interno al conjunto de acciones, actividades, planes, políticas, normas, registros, organización, procedimientos y métodos, incluyendo la actitud de las autoridades y el personal, organizados e instituidos en cada entidad del Estado, para la consecución de los objetivos institucionales que procura. Asimismo, la Ley refiere que sus componentes están constituidos por:

(i) El ambiente de control, entendido como el entorno organizacional favorable al ejercicio de prácticas, valores, conductas y reglas apropiadas para el funcionamiento del control interno y una gestión escrupulosa

(...)

(iii) Las actividades de control gerencial, que son las políticas y procedimientos de control que imparte el titular o funcionario que se designe, gerencia y los niveles ejecutivos competentes, en relación con las funciones asignadas al personal, con el fin de asegurar el cumplimiento de los objetivos de la entidad

(...)

III. NORMAS GENERALES DE CONTROL INTERNO

1. NORMA GENERAL PARA EL COMPONENTE AMBIENTE DE CONTROL

Estas prácticas, valores, conductas y reglas apropiadas contribuyen al establecimiento y fortalecimiento de políticas y procedimientos de control interno que conducen al logro de los objetivos institucionales y la cultura institucional de control.

El titular, funcionarios y demás miembros de la entidad deben considerar como fundamental la actitud asumida respecto al control interno. La naturaleza de esa actitud fija el clima organizacional y, sobre todo, provee disciplina a través de la influencia que ejerce sobre el comportamiento del personal en su conjunto.

(...)

NORMAS BASICAS PARA EL AMBIENTE DE CONTROL

(...)

1.7. Asignación de autoridad y responsabilidad

Es necesario asignar claramente al personal sus deberes y responsabilidades, así como establecer relaciones de información, niveles y reglas de autorización, así como los límites de su autoridad.

Comentarios:

(...)

02 La asignación de autoridad y responsabilidad debe estar definida y contenida en los documentos normativos de la entidad, los cuales deben ser de conocimiento del personal en general.

(...)" Lo subrayado, es añadido.

3. NORMA GENERAL PARA EL COMPONENTE ACTIVIDADES DE CONTROL GERENCIAL

3.1. Procedimientos de autorización y aprobación

La responsabilidad por cada proceso, actividad o tarea organizacional debe ser claramente definida, específicamente asignada y formalmente comunicada al funcionario respectivo. La ejecución de los procesos, actividades, o tareas debe contar con la autorización y aprobación de los funcionarios con el rango de autoridad respectivo.

Comentarios:

- 01 La autorización para la ejecución de procesos, actividades o tareas debe ser realizada sólo por personas que tengan el rango de autoridad competente. Las instrucciones que se imparten a todos los funcionarios de la institución deben darse principalmente por escrito u otro medio susceptible de ser verificado y formalmente establecido. La autorización es el principal medio para asegurar que las actividades válidas sean ejecutadas según las intenciones del titular o funcionario designado. Los procedimientos de autorización deben estar documentados y ser claramente comunicados a los funcionarios y servidores públicos. Asimismo, deben incluir condiciones y términos, de tal manera que los empleados actúen en concordancia con dichos términos y dentro de las limitaciones establecidas por el titular o funcionario designado o normativa respectiva.
- 02 La aprobación consiste en el acto de dar conformidad o calificar positivamente, por escrito u otro medio susceptible de ser verificado y formalmente establecido, los resultados de los procesos, actividades o tareas con el propósito que éstos puedan ser emitidos como productos finales o ser usados como entradas en otros procesos. Los procedimientos de aprobación deben estar documentados y ser claramente comunicados a los funcionarios y servidores públicos."

En consecuencia, se ha verificado que, a la fecha, el proceso de otorgamiento de conformidad a las tasaciones que determinan el monto a pagar por el derecho de servidumbre por parte de empresas privadas, no cuenta con un documento normativo que detalle las funciones específicas del personal de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) que interviene en dicho proceso.

Esta situación tiene su origen en la ausencia de lineamientos internos claros relacionados con la designación y formalización de funciones del personal responsable de la evaluación y otorgamiento de conformidad a las tasaciones realizadas por la SDAPE de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).

De igual modo, se identifican posibles deficiencias en la gestión administrativa y en los mecanismos de control interno de la SDAPE, reflejadas en la falta de supervisión sobre la asignación de funciones y en la insuficiente verificación de la concordancia entre los cargos contratados y las labores realmente ejecutadas.

La situación expuesta, genera el riesgo de afectación en la claridad en la asignación de responsabilidades dentro del proceso de otorgamiento de conformidad a las tasaciones efectuadas por terceros lo cual podría derivar en omisiones, duplicidad de funciones, errores en la evaluación técnica o legal, etc.



III. OBSERVACIONES

SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL DE LA SBN APROBÓ LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENO ERIAZO DE PROPIEDAD ESTATAL POR 30 AÑOS, NO OBSTANTE CORRESPONDÍA SOLICITAR O REQUERIR LA RECTIFICACIÓN DE LA TASACIÓN AL ORGANISMO QUE LA EFECTUÓ, YA QUE, ESTE NO CUMPLIÓ CON EL PROCEDIMIENTO REGULADO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES Y DETERMINÓ UN VALOR COMERCIAL DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SUBVALUADO; ASIMISMO, DETERMINÓ UN IMPORTE SUBVALUADO DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO DE LAS ÁREAS DESISTIDAS, POR LO QUE SE RECIBIÓ UN MENOR PAGO POR EL TIEMPO DE CONTRAPRESTACIÓN; LOS CUALES EN CONJUNTO A JULIO DE 2025 HAN OCASIONADO UN PERJUICIO ECONÓMICO AL ESTADO POR UN TOTAL DE S/ 3 108 158,33.

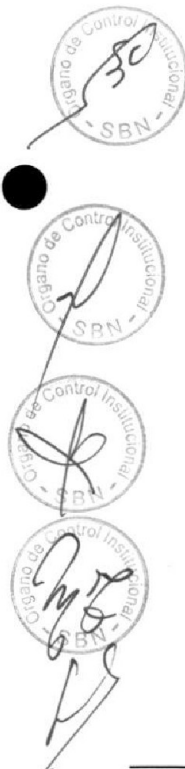
De la revisión y análisis a la documentación e información proporcionada a la comisión auditora, se establece que en relación a la constitución del derecho de servidumbre sobre terreno eriazos de propiedad estatal solicitado por la empresa Minera Hampton Perú S.A.C., en adelante "la administrada", para el desarrollo del proyecto minero "Los Calatos" ubicado en los distritos de Moquegua y Torata, Provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, la SBN con fecha 13 de julio de 2021 hizo una primera entrega provisional del terreno denominado "Parcela Hampton 2"; y posteriormente, debido a la superposición del predio con el proyecto de mejoramiento de los servicios de transitabilidad vial interurbano a cargo del Instituto Vial Provincial – IVP de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, esta quedó subdividida en cuatro (4) predios:

- Parcela Hampton 2-A, con un área de: 50 481 937,91 m²
 - Parcela Hampton 2-B, con un área de: 427 091,27 m²
 - Parcela Hampton 2-C, con un área de: 380 095,86 m²
 - Parcela Hampton 2-D, con un área de: 14 722,27 m²
- Área total : 51 303 847,31 m²

Al respecto, como resultado de dicha subdivisión la administrada se desistió de su solicitud del trámite de derecho de servidumbre del área de 807 187,13 m², correspondiente a los predios: Parcela Hampton 2-B de 427 091,27 m² y Parcela Hampton 2-C de 380 095,86 m²; por lo cual, con fecha 18 de setiembre de 2023 la SBN modificó el acta de entrega provisional y continuó con el trámite del procedimiento de constitución del derecho de servidumbre del área de 50 496 660,18 m² conformado por los predios: Parcela Hampton 2-A de 50 481 937,91 m² y Parcela Hampton 2-D de 14 722,27 m² respectivamente.

En tal contexto, el 28 de setiembre de 2023 la Oficina de Administración y Finanzas de la SBN, solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en adelante "DC-MVCS" el servicio de tasación comercial del área de 50 496 660,18 m², compuesto por los predios: Parcela Hampton 2-A y Parcela Hampton 2-D, con el fin de ser incluida en la atención de la solicitud de constitución del derecho de servidumbre formulada por la administrada, relacionada con el desarrollo del proyecto minero de interés nacional "Los Calatos".

Sobre el particular, con relación al desarrollo de la tasación realizada por la DC-MVCS, se advierte que el Valor Comercial del Derecho de Servidumbre, en adelante VCDS, de la Parcela Hampton 2-A se determinó sin ajustarse al procedimiento establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones, en adelante "RNT", toda vez que en la determinación del Valor Básico de Terreno Eriazo (VBTE), se aplicó de forma duplicada el factor de influencia correspondiente a la "Topografía del terreno", incumpliendo lo regulado en el RNT, con lo cual se obtuvo un monto del Valor Básico del Terreno Eriazo menor al que correspondía y consecuentemente se subvaluó el valor de la tasación comercial solicitada.



En ese contexto, servidores de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, en adelante "SDAPE", dieron conformidad al procedimiento de tasación efectuada por la DC-MVCS, y aprobaron la constitución del derecho de servidumbre sobre el terreno eriazo correspondiente a la Parcela Hampton 2-A, cuando correspondía solicitar o requerir la respectiva rectificación del importe del VCDS, debido a la mencionada subvaluación del mismo.

Asimismo, con relación al desistimiento de la administrada, de su solicitud del trámite de constitución del derecho de servidumbre de los predios indicados, servidores de la SDAPE determinaron un importe subvaluado del Valor Comercial del Terreno (VC) al no cumplir con el procedimiento establecido en el RNT, por lo que la SBN recibió un menor pago por el tiempo de la contraprestación correspondiente al valor estimado del derecho de servidumbre por el tiempo de uso de dichos terrenos desistidos.

Lo expuesto incumplió el artículo 28 del TUO de la Ley n.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA; el numeral 11.5 del artículo 11 del Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley n.º 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, aprobado por Decreto Supremo n.º 002-2016-VIVIENDA; los artículos 65, 68 y 140 del Reglamento de la Ley n.º 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA; el sub numeral 1 y 3 del numeral 3.1 del artículo 3, los artículos 100 y 101 y tabla n.º 8 del RNT aprobado por Resolución Ministerial n.º 172-2016-VIVIENDA y modificatorias; el sub numeral 6.1.3 del numeral 6 de la Directiva n.º DIR-00001-2022/SBN "Disposiciones para la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión", aprobada por Resolución n.º 0001-2022/SBN; y literales "d" e "i" del numeral 4 de los términos de referencia titulado "Características del servicio de tasación – expediente n.º 1147-2020/SBNSDAPE".

Los hechos expuestos, concernientes a la conformidad dada por parte de la SDAPE al importe subvaluado de la tasación del VCDS correspondiente al predio de la Parcela Hampton 2-A, así como la determinación del importe subvaluado del Valor Comercial del Terreno (VC) de las áreas en desistimiento, por los cuales se recibió un menor pago por el tiempo de la contraprestación; en conjunto han ocasionado al Estado un perjuicio económico por S/ 3 108 158,33 (incluido el Impuesto General a las Ventas); siendo que además, respecto a la Parcela Hampton 2-A, al término del plazo contractual de 30 años, materializaría para el Estado un perjuicio económico que alcanzaría el importe de S/ 18 278 100,99 (incluido el Impuesto General a las Ventas) más el importe que resulte de la actualización de precios en concordancia con los correspondientes índices de precios al consumidor.

1. Antecedentes.

La empresa Minera Hampton Perú S.A.C. el 30 de setiembre de 2020 con escrito s/n de 15 del mismo mes (n.º de registro 3078431) (**apéndice n.º 4**), señalando como marco normativo la Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, Ley n.º 30327 y el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la citada ley, solicitó a la Dirección General de Minería del Ministerio de Energía y Minas, el otorgamiento del derecho de servidumbre por 30 años sobre terrenos eriazos de propiedad estatal respecto de un área de 5 357,4108 ha, ubicados en los distritos de Moquegua y Torata, Provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, para el desarrollo del proyecto minero de interés nacional "Los Calatos".

Según el numeral "I. PETITORIO" del referido escrito, donde se indica "(...) área que en su totalidad se denominará como **"Parcela Hampton 2"** (...) destinará la Parcela Hampton 2 a la localización, entre otros, de la infraestructura, instalaciones auxiliares y caminos de acceso requeridos para la

ejecución del proyecto minero (...); agrega que, sobre parte de la mencionada parcela se ubicará el depósito de mineral del proyecto. Según el numeral 2.3.2 del referido escrito, en la Parcela Hampton 2, se ubicarán el depósito de relaves, depósito de desmontes, circuito de chancado y molienda, planta metalúrgica, planta de desaladora de agua de mar, planta de extracción por solvente y electro obtención, un circuito de flotación convencional, además de oficinas e instalaciones complementarias a la actividad minera.

Al respecto, la Dirección General de Minería del Ministerio de Energía y Minas, el 1 de diciembre de 2020 remitió a la SBN el oficio n.° 1586-2020/MINEM-DGM de 27 de noviembre de 2020 (Ficha de S. I. n.° 21263-2020) (**apéndice n.° 5**), al que adjuntó, entre otros documentos, la Resolución n.° 0338-2020-MINEM-DGM/V y el informe n.° 032-2020-MINEM-DGM-DGES/SV, ambos de 27 de noviembre de 2020, a través de los cuales calificó como proyecto de inversión al proyecto minero "Los Calatos". Según el referido oficio, la remisión se realizó a fin de que la SBN de acuerdo a sus competencias proceda con la solicitud de servidumbre sobre el mencionado predio denominado "Parcela Hampton 2".

Por su parte la SDAPE a través del oficio n.° 00583-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 28 de enero del 2021, notificado a la administrada el 9 de febrero de 2021 (**apéndice n.° 6**), le informó entre otros aspectos que, no obstante el área aprobada por la autoridad sectorial era de 5 357,4108 ha (53 574 108,00 m²); sin embargo, de la digitalización de las coordenadas del cuadro de datos técnicos en el Datum WGS84, se obtuvo un área de 53 574 106,60 m², lo cual no representaba impedimento para continuar con el procedimiento, para lo cual le solicitó la conformidad al área redimensionada y la continuidad en el Datum mencionado.

La administrada mediante escrito n.° 05 recepcionado por la SBN el 15 de febrero de 2021, signado con (Ficha de S. I. n.° 03939-2021) (**apéndice n.° 7**), manifestó su conformidad de continuar el procedimiento de servidumbre respecto del área de **5 357.4107 hectáreas (53 574 106,60 m²)**, ubicada entre los distritos de Moquegua y Torata, Provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua, y asimismo precisó continuar con el presente procedimiento en el Datum WGS84, por ser el datum oficial.

Asimismo, a efectos de determinar la situación físico-legal del terreno solicitado, la SDAPE el 18 de febrero de 2021 ofició a las entidades públicas (Dirección General de Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura; Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR; Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Moquegua; Autoridad Nacional del Agua – ANA; y, Subgerencia de Planeamiento Control Urbano y Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto) (**apéndice n.° 8**), comunicándoles el inicio del procedimiento de servidumbre y solicitándoles informar si el área materia de solicitud de servidumbre donde se desarrollará el proyecto, afectaría algún proyecto o zonas protegidas en sus respectivos ámbitos.

Al respecto, las entidades citadas precedentemente remitieron la información solicitada, excepto la Subgerencia de Planeamiento Control Urbano y Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto⁷.

⁷ Mediante oficio n.° 01407-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 18 de febrero de 2021, reiterado con oficio n.° 06056-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 15 de julio de 2021, la SDAPE notificó a la Subgerencia de Planeamiento Control Urbano y Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, que informe si el área en consulta se encontraba en área urbana y/o expansión urbana, y si se encontraba superpuesta con alguna red vial (rural y/o vecinal) de su competencia. A través del oficio n.° 270-2021-GDUAAT/GM/MPMN de 3 de setiembre de 2021, dicha subgerencia adjuntó el informe n.° 1246-2021-SPCUAT/GDUAAT/GM/MPMN de 25 de agosto de 2021 y la carta n.° 220-2021-ARQ.JELA/SPCUAT/GDUAAT/GM/MPMN de 10 de agosto de 2021, indicando que el área del polígono en consulta no tiene la categoría de zona urbana y/o de expansión urbana, y que asimismo, dicha área está fuera del área de intervención del Plan de Desarrollo Urbano Moquegua Samegua - PDUM 2016 – 2026 (**Apéndice n.° 8**).

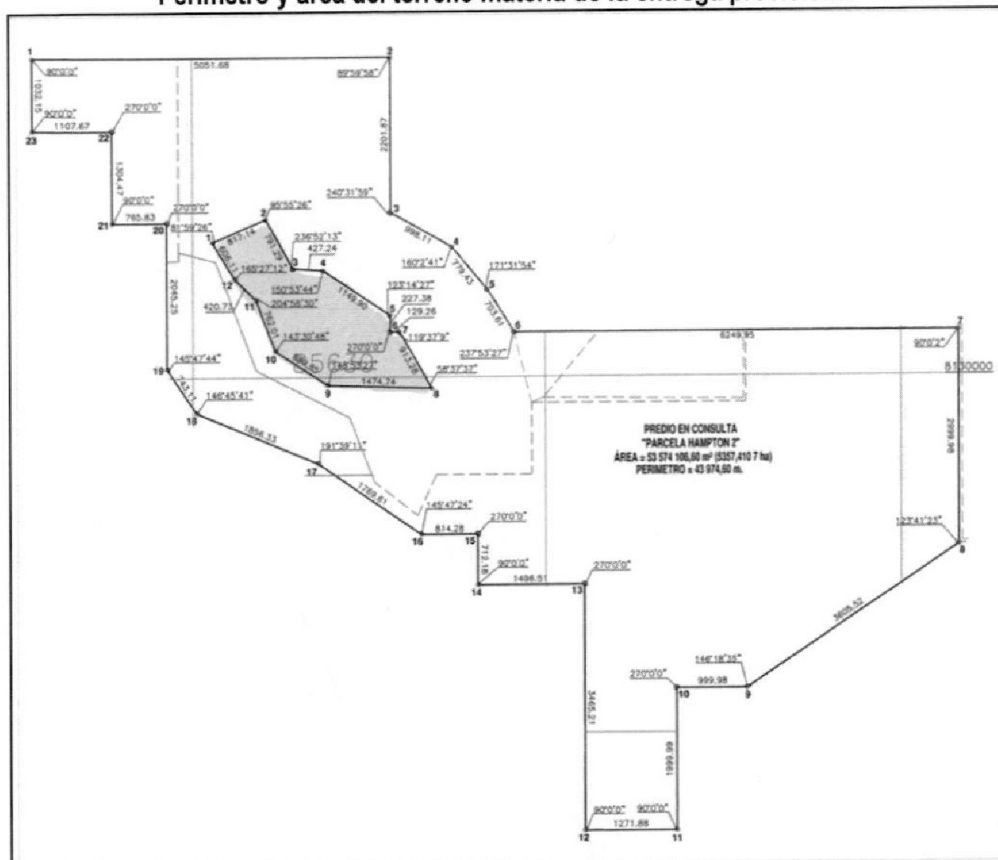
En tal contexto, servidoras de la SDAPE, la profesional abogada y la Especialista en Bienes Estatales – Servidumbre II, ingeniera Erika Katy Herrera Marín⁸, emitieron el informe brigada n.° 00310-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de mayo de 2021 (**apéndice n.° 9**), correspondiente al diagnóstico técnico-legal del predio solicitado en servidumbre por la administrada, el mismo que se realizó sobre la base de la información con que contaba la SBN, y la información remitida hasta esa fecha por las entidades públicas en mención; señalando en las conclusiones que el predio solicitado en servidumbre, corresponde a 5 357,4107 ha (53 574 106,60 m²), el cual cumple con los requisitos establecidos en el numeral 18.1 del artículo 18° de la Ley n.° 30327, así como de los artículos 7° y 8° de su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.° 002-2016-VIVIENDA.

Asimismo, luego de realizado el diagnóstico técnico-legal, la SDAPE mediante "ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN n.° 00110-2021/SBN-DGPE-SDAPE" de 13 de julio de 2021 (**apéndice n.° 10**) hizo entrega provisional a la administrada del área de 5 357,4107 ha (53 574 106,60 m²), debiéndose continuar el procedimiento con el sistema de referencia geodésico Datum WGS 84. Según la cláusula primera de la mencionada acta, las coordenadas UTM en el Datum WGS 84 – Zona 19 Sur del predio, corresponden a los datos consignados en el Plano Perimétrico-Ubicación n.° 0136-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de enero de 2021 (**apéndice n.° 11**). Al respecto, en la imagen n.° 7 se presenta el perímetro y el área del terreno materia de la entrega provisional.



⁸ Mediante Contrato Administrativo de Servicios n.o 086-2015/SBN-OAF-SAPE de 11 de diciembre de 2015, ampliado mediante 20 adendas hasta el 31 de marzo de 2021 (a partir de esta fecha dicho contrato adquirió la naturaleza de indeterminado en razón a la Ley n.° 31131), la SBN contrató a la ingeniera geógrafa Erika Katy Herrera Marín como Especialista en Bienes Estatales – Servidumbre II de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal. Según la convocatoria de su contratación, una de sus funciones es "Evaluar los documentos técnicos presentados por los administrados relacionados al procedimiento servidumbre".

Imagen n.º 7
Perímetro y área del terreno materia de la entrega provisional



Fuente: Plano Perimétrico-Ubicación n.º 0136-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de enero de 2021.

Con relación al polígono que se encuentra al interior de la parcela Hampton 2, según se observa en la anterior imagen n.º 7 (área resaltada), la administrada, a través del mencionado escrito s/n de 15 de setiembre de 2020, con el cual solicitó el derecho de servidumbre por 30 años, señaló en el cuarto párrafo del numeral 2.3.2, lo siguiente: "(...) la Parcela Hampton 2 se complementa con un área de **325.6214 hectáreas denominada "Parcela 2"**, que actualmente se encuentra en proceso de adquisición mediante un procedimiento de compraventa directa (...) tramitado bajo el expediente n.º 176-2018/SBN-SDDI (...). Cabe precisar además que el área de la "Parcela 2" **concentra el depósito mineral principal del Proyecto y se encuentra ubicada – referencialmente – en el centro del polígono que corresponde a la Parcela Hampton 2"**. (El énfasis es agregado).

Asimismo, en la Resolución n.º 0247-2021/SBN-DGPE-SDDI de 25 de marzo de 2021 (apéndice n.º 12), con el cual la SBN aprobó la venta directa de la referida área denominada "Parcela 2" de 325.6214⁹ ha a favor de la administrada con la finalidad de que lo destine a la ejecución del proyecto Los Calatos; en el considerando 28 se señaló: "(...) "el administrado" solo podrá destinar "el predio" a la ejecución del Proyecto denominado: "Los Calatos", que consiste en la construcción de una **mina a tajo abierto que producirá concentrado de cobre y molibdeno, (...)**". (El énfasis es agregado).

⁹ En la citada resolución se señala de 325.6213 hectáreas, que se debe al redondeo de la cifra 325.62137 hacia el inmediato superior.

Lo descrito en los párrafos precedentes evidencia que el área sobre el que recae el derecho de servidumbre solicitado por la administrada, se encuentra alrededor del área (polígono al interior de la parcela Hampton 2) donde operará la mina a tajo abierto.

Posteriormente, la Subgerencia de Estudios y Proyectos del Gobierno Regional de Moquegua (SEP – GRM), con oficio n.° 341-2022-GRM/GRI/SEP de 3 de junio de 2022 (**apéndice n.° 13**), manifestaron que han tomado conocimiento que la Minera Hampton Perú S.A.C. viene efectuando ante la SBN la “adquisición” de un Polígono que incluye la trocha desde el *Empalme MO-108 sector Jaguay Chico, distrito de Torata, cruzando el Empalme PE-1S Panamericana Sur, sector Pampas Clemesi, distrito de Moquegua hasta el Empalme PE 1SD Costanera-Ilo, sector Pocoma, distrito de Moquegua*; y mediante el oficio n.° 400-2022- GRM/GRI/SEP de 28 de junio de 2022, remiten el Informe n.° 065-2022-UO-GG/IVPMN-MPMN de 19 de mayo de 2022 (**apéndice n.° 14**), emitido por la Gerencia del Instituto Vial Provincial - IVP de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, donde se señaló que el predio entregado provisionalmente (Polígono) se “superpondría” con las vías con código vecinal R1801176 y R180157 inmersas en el proyecto denominado “*Mejoramiento de los Servicios de Transitabilidad Vial Interurbano de la Vía Departamental, Empalme MO-108 Jaguay Chico, Empalme PE-1S Pampa de Clemesi y Empalme PE-1SD Costanera-Ilo, Provincia de Mariscal Nieto e Ilo, Departamento de Moquegua*”.

Asimismo, la SEP-GRM a través del oficio n.° 599-2022-GRM/GRI/SEP de 8 de setiembre de 2022 remitió a la SBN el informe técnico-legal n.° 0123-2022-GRM/GRI-SEP/RP-EMVC de 7 de setiembre de 2022 (**apéndice n.° 15**), indicando en sus conclusiones que la longitud de la carretera se superpone en dos tramos, que hacen un total de 5 753,029 m abarcando un área de 2 278 598,08 m² de superposición parcial con el Polígono de la empresa Minera Hampton Perú S.A.C. y solicita la modificación parcial del Polígono requerido en servidumbre.

La SDAPE a través del oficio n.° 08157-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 6 de octubre de 2022 (**apéndice n.° 16**), informó a la administrada que en atención a la información remitida por el Gobierno Regional de Moquegua, excluyó del procedimiento el área que afecta la vía existente inventariada con código (R180157) y su proyecto de mejoramiento vial, solicitándoles su conformidad sobre el área redimensionada equivalente a 51 295 084,06 m², a efectos de continuar con el trámite de otorgamiento de derecho de servidumbre.

La administrada, a través del escrito s/n de 8 de marzo de 2023, signado con Ficha de S. I. n.° 05896-2023 de 9 de marzo de 2023 (**apéndice n.° 17**), manifestó que debido a la afectación del camino regional, los Polígonos resultantes quedaron separadas del área de servidumbre solicitada, y después de arduas evaluaciones técnicas, han tomado la decisión de desistirse de algunas áreas. Por lo cual, el área quedó reducido a 50 496 660,18 m², compuesto por las áreas denominadas Parcela Hampton 2-A (50 481 937,91 m²) y Parcela Hampton 2-D (14 722,27 m²), de acuerdo al detalle presentado en el Anexo 4 de dicho escrito s/n, en el Plano de “DIAGNÓSTICO”, que consigna el “Cuadro de resumen de áreas”, que se muestra en la siguiente imagen:

Four circular official stamps from the Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) are visible on the left side of the page. Each stamp contains the text 'Colegio de Contadores Institucionales' and 'SBN'. The stamps are arranged vertically and have handwritten signatures written over them.

Imagen n.º 8

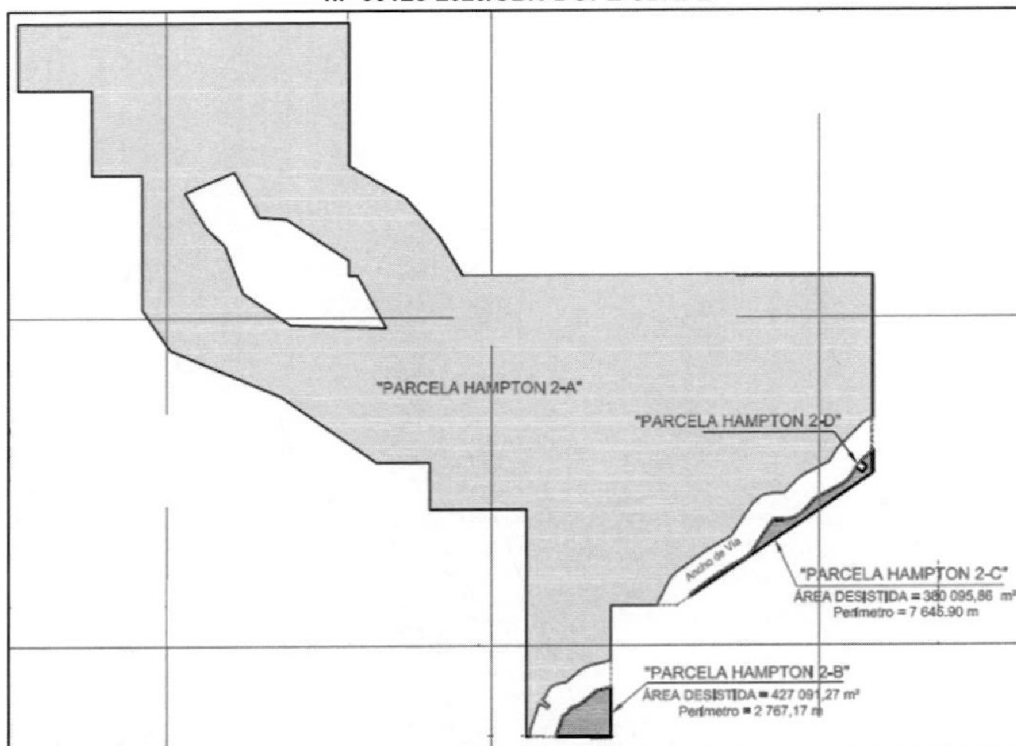
CUADRO DE RESUMEN DE ÁREAS		
DATUM : WGS84 - ZONA: 19 SUR - PROYECCIÓN: UTM		
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	ÁREA (ha)
PARCELA HAMPTON 2-A		
POLIGONO EXTERNO	53 738 151 61 m ²	5373,815 2 ha
POLIGONO INTERNO	3 256 213 70 m ²	325,621 4 ha
ÁREA TOTAL PARCELA HAMPTON 2-A	50 481 937 91 m ²	5048,193 8 ha
PARCELA HAMPTON 2-D	14 722,27 m ²	1,472 2 ha
ÁREA TOTAL DE LA SERVIDUMBRE	50 496 660 18 m ²	5049,666 0 ha

Fuente: Anexo 4 del escrito s/n de 8 de marzo de 2023, signado con Ficha de S.I. n.º 05896-2023 de 9 de marzo de 2023.

En tal contexto, la SDAPE el 18 de setiembre de 2023 suscribió con la administrada el "ACTA DE ENTREGA RECEPCIÓN N° 00123-2023/SBN-DGPE-SDAPE" (apéndice n.º 18) que modificó el acta de entrega provisional suscrita el 13 de julio de 2021. Según la cláusula quinta del acta modificada, se elaboró el Plano Diagnóstico n.º 2022-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 25 de agosto de 2023 en el que se determinó el área solicitada en servidumbre; asimismo, en la cláusula décima se describe que existe una diferencia entre los predios entregados provisionalmente a la administrada el 13 de julio de 2021 (equivalente a 53 574 106,60 m²) y el resultante producto del recorte realizado, sobre el cual se continuará con el procedimiento de servidumbre y que corresponde al predio de 50 496 660,18 m² conformado por 2 predios: Parcela Hampton 2-A de 50 481 937,91 m² y Parcela Hampton 2-D de 14 722,27 m². La expresión gráfica del resultado de las modificaciones realizadas se muestra en la imagen siguiente.



Imagen n.º 9
Áreas modificadas materia de entrega provisional según el acta de entrega recepción n.º 00123-2023/SBN-DGPE-SDAPE



Fuente: Plano Diagnóstico n.º 2022-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 15 de agosto de 2023, elaborado por la Especialista en Bienes Estatales – Servidumbre II, ingeniera Erika Katy Herrera Marín, de la SDAPE.

Sobre el particular, la SDAPE a través de la Resolución n.º 0445-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 25 de abril de 2024 (**apéndice n.º 19**), aceptó el citado desistimiento de la solicitud de constitución de derecho de servidumbre respecto del área de 807 187,13 m² conformado por las parcelas Hampton 2-B (427 091,27 m²) y Hampton 2-C (380 095,86 m²).

2. De la conformidad efectuada por la SDAPE al importe subvaluado de la tasación del VCDS correspondiente a la Parcela Hampton 2-A y aprobación de la constitución del derecho de servidumbre.

2.1. Del servicio de tasación comercial realizado por la DC-MVCS.

Con relación al otorgamiento del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, solicitada por la empresa Minera Hampton Perú S.A.C. por el plazo de treinta (30) años, correspondiente al área de 50 496 660,18 m², conformada por los predios: Parcela Hampton 2-A de 50 481 937,91 m² y Parcela Hampton 2-D de 14 722,27 m², ubicados en los distritos de Moquegua y Torata, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, la SDAPE de la SBN a través del memorando n.º 04777-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 27 de setiembre de 2023 (**apéndice n.º 20**), requirió a la Jefatura de la Oficina de Administración y Finanzas que gestione la solicitud del servicio de tasación correspondiente.

La Oficina de Administración y Finanzas de la SBN mediante oficio n.º 00517-2023/SBN-OAF de 28 de setiembre de 2023 (**apéndice n.º 21**), solicitó a la Dirección de Construcción del

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (DC-MVCS) el servicio de tasación comercial del área de 5 049,6660 ha (50 496 660,18 m²) para la constitución del derecho de servidumbre a favor de la administrada, para lo cual adjuntó el citado memorándum n.º 04777-2023/SBN-DGPE-SDAPE, que contiene los documentos siguientes:

- i) Términos de referencia (en el anexo al memorando se adjuntó el documento titulado "CARACTERÍSTICAS DE SERVICIO DE TASACIÓN EXPEDIENTE N° 1147-2020/SBN-SDAPE").
- ii) Memoria descriptiva n.º 0961-2023/SBN-DGPE-SDAPE.
- iii) Plano perimétrico n.º 2334-2023/SBN-DGPE-SDAPE10.
- iv) Partida registral n.º 11047015.

Los términos de referencia en mención, titulado "CARACTERÍSTICAS DE SERVICIO DE TASACIÓN EXPEDIENTE N° 1147-2020/SBN-SDAPE"¹¹, suscrito digitalmente el 26 de setiembre de 2023 (apéndice n.º 22), por la ingeniera geógrafa Erika Katy Herrera Marín, en el numeral 4, entre otros aspectos, señala lo siguiente:

"4. ALCANCES DEL SERVICIO

(...)

- v) Por otro lado, para la determinación del VALOR COMERCIAL DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE LOS "PREDIOS"; se debe considerar **solo TERRENO**, (...)

Además, el valor deberá ser determinado sobre la base de treinta (30) años de servidumbre.

En tal sentido, se debe precisar lo siguiente:

(...)

- d. PRESENTACIÓN DEL INFORME: El perito del organismo técnico especializado elaborará un documento denominado "Informe Técnico de Tasación" que será a **Valor Comercial**, en el cual deberá encontrarse **en forma detallada**, el procedimiento o metodología desarrollada en la tasación, a efectos de que se efectúe la revisión correspondiente, **aplicando obligatoriamente** la metodología establecida en el **Reglamento Nacional de Tasaciones**, aprobado por la Resolución Ministerial N° 172-2016-Vivienda de fecha 19 de julio de 2016 (...).

(...)

- i. EVALUACIÓN DE CONFORMIDAD AL SERVICIO: (...) el informe de tasación (...), será revisado por el profesional a cargo del trámite de otorgamiento del derecho de SERVIDUMBRE, con la finalidad de otorgar la conformidad al procedimiento de tasación, en cumplimiento de lo establecido en la normatividad vigente que regula el procedimiento para la constitución de servidumbre."

De los citados alcances del servicio, los cuales fueron de conocimiento del perito tasador¹², se desprende que, según el literal d), en el informe técnico de tasación el valor comercial tenía

¹⁰ En el memorándum n.º 04777-2023/SBN-DGPE-SDAPE se señala "Plano perimétrico n.º 2334-2023/SBN-DGPE-SDAPE"; sin embargo, el que se encuentra adjunto es "Plano perimétrico n.º 2334-2023/SBN-DGPE-SDAPE".

¹¹ La directiva n.º DIR-00001-2022/SBN "Disposiciones para la determinación de la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión", aprobada con Resolución n.º 0001-2022/SBN de 5 de enero de 2022, en el numeral 5.3.3 señala: "(...) La elección y contratación del organismo o empresa encargada de efectuar la tasación **se realiza conforme a los lineamientos internos y/o términos de referencia que establezca la SBN** (...)" (El énfasis es agregado)

¹² En el numeral 1.03 de la memoria descriptiva del informe técnico de tasación n.º 00040-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, se señala: "En conformidad a lo manifestado en el documento Características del Servicio de Tasación Expediente N° 1147-2020/SBNSDAPE, suscrito digitalmente por la ingeniera Geógrafa Erika Katy Herrera Marín (...)" (El subrayado es agregado).

que determinarse aplicando la metodología establecida en el RNT y detallarse el procedimiento o metodología desarrollada.

En tal contexto, la DC-MVCS con oficio n.º 1114-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 12 de octubre de 2023 (**apéndice n.º 23**), comunicó a la SBN el costo del servicio de la tasación comercial del derecho de servidumbre de los 2 terrenos que ascendía a S/ 9 144,29; por lo que luego de las gestiones realizadas, la SBN procedió a transferir dicho importe, según se describe en el informe n.º 00412-2023/SBN-OAF-UF de 23 de octubre de 2023 (adjunta la Factura Electrónica n.º E001-3038 de 23 de octubre de 2023, emitido por el MVCS a favor de la administrada) (**apéndice n.º 24**), mediante el cual el Supervisor de Contabilidad de la Unidad Financiera de la SBN informó a la Oficina de Administración y Finanzas acerca del pago realizado por la Minera Hampton Perú S.A.C., que se transfirió a la cuenta del MVCS.

Imagen n.º 10

Factura Electrónica emitida por el MVCS por el concepto de Tasación de Servidumbre de 2 Áreas Parcela Hampton 2-A y 2-D.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO AV. REPUBLICA DE PANAMA 3650 URB. EL PALOMAR A MEDIA CUADRA DE AV. ARAMBURÚ SAN ISIDRO - LIMA - LIMA		FACTURA ELECTRONICA RUC: 20504743307 E001-3038													
Fecha de Emisión : 23/10/2023 Señor(es) : MINERA HAMPTON PERU S.A.C. RUC : 20522605400 Dirección del Cliente : AV. ALFREDO BENAVIDES 768 URB. LEURO INT. 701 LIMA-LIMA-MIRAFLORES Tipo de Moneda : SOLES Observación :	MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO CAJA 23/10/2023 PAGADO		Forma de pago: Contado												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Cantidad</th> <th>Unidad Medida</th> <th>Código</th> <th>Descripción</th> <th>Valor Unitario</th> <th>ICBPER</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.00</td> <td>UNIDAD</td> <td>133922</td> <td>TASACIÓN SERVIDUMB 02 ÁREAS PARCELA HAMPTON 2-A 50 481 937,91 M2 (5048,1938 HA) Y 2-D 14 722,27 M2 (1,472 HA) POR 30 AÑOS, CERROS CUESTA COLORADA, TERRONES Y CALATOS, DIST TORATA Y MOQUEGUA, PROV MCAL NIETO, DPTO MOQUEGUA OFICIO 1114-2023-VIVIENDA-DD</td> <td>7749.40</td> <td>0.00</td> </tr> </tbody> </table>	Cantidad	Unidad Medida	Código	Descripción	Valor Unitario	ICBPER	1.00	UNIDAD	133922	TASACIÓN SERVIDUMB 02 ÁREAS PARCELA HAMPTON 2-A 50 481 937,91 M2 (5048,1938 HA) Y 2-D 14 722,27 M2 (1,472 HA) POR 30 AÑOS, CERROS CUESTA COLORADA, TERRONES Y CALATOS, DIST TORATA Y MOQUEGUA, PROV MCAL NIETO, DPTO MOQUEGUA OFICIO 1114-2023-VIVIENDA-DD	7749.40	0.00	Sub Total Ventas : S/ 7,749.40 Anticipos : S/ 0.00 Descuentos : S/ 0.00 Valor Venta : S/ 7,749.40 ISC : S/ 0.00 IGV : S/ 1,394.89 ICBPER : S/ 0.00 Otros Cargos : S/ 0.00 Otros Tributos : S/ 0.00 Monto de redondeo : S/ 0.00 Importe Total : S/ 9,144.29		
Cantidad	Unidad Medida	Código	Descripción	Valor Unitario	ICBPER										
1.00	UNIDAD	133922	TASACIÓN SERVIDUMB 02 ÁREAS PARCELA HAMPTON 2-A 50 481 937,91 M2 (5048,1938 HA) Y 2-D 14 722,27 M2 (1,472 HA) POR 30 AÑOS, CERROS CUESTA COLORADA, TERRONES Y CALATOS, DIST TORATA Y MOQUEGUA, PROV MCAL NIETO, DPTO MOQUEGUA OFICIO 1114-2023-VIVIENDA-DD	7749.40	0.00										
Valor de Venta de Operaciones Gratuitas : S/ 0.00		SON: NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO Y 29/100 SOLES													
Información de la detracción Leyenda: Operación sujeta al Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el Gobierno Central Bien o Servicio: 022 Otros servicios empresariales Medio de pago: 001 Depósito en cuenta Nro. Cta. Banco de la Nación: 00068134277 Porcentaje de detracción: 12.00 Monto detracción: S/ 1097.00															
Esta es una representación impresa de la factura electrónica, generada en el Sistema de SUNAT. Puede verificarla utilizando su clave SOL.															

Fuente: Informe n.º 00412-2023/SBN-OAF-UF de 23 de octubre de 2023.

Efectuado el pago correspondiente, la DC-MVCS con oficio n.º 1490-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 20 de diciembre de 2023, signado con Ficha de S. I. n.º 35563-2023 de 21 de diciembre de 2023 (**apéndice n.º 25**), remitió a la SBN los informes técnicos de tasación n.º 06375-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (correspondiente a la Parcela Hampton 2-A) y n.º 06376-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (de la Parcela Hampton 2-D), ambos con fecha de tasación 24 de octubre de 2023; la Oficina de

Administración y Finanzas a través del memorando n.° 01091-2023/SBN-OAF de 21 de diciembre de 2023, remitió dichos informes para conocimiento y fines a la SDAPE.

Al respecto, cabe señalar que en los numerales 1.07 de los mencionados informes técnicos de tasación, se señala que la fecha de la tasación fue el 24 de octubre de 2023; por lo cual, la vigencia de la tasación para ambos casos se inició en dicha fecha (24 de octubre de 2023) por el período de ocho (8) meses hasta antes de su actualización, conforme a las disposiciones señaladas en el RNT, que en sus numerales 1 y 3 del artículo 3 Definiciones, establece lo siguiente:

“1. Informe Técnico de Tasación.- Es el documento elaborado y suscrito por el perito tasador que contiene la tasación de un bien mueble e inmueble, e indica con precisión la fecha en que es realizada y los valores empleados en la misma; en caso la tasación sea retrospectiva, se deja constancia en el informe de dicha situación (...)

3. Tasación.- Es el procedimiento a través del cual el perito tasador o el perito de VIVIENDA inspecciona, estudia y analiza las cualidades y características de un bien en determinada fecha para fijar su valor razonable, de acuerdo a las normas del presente Reglamento. En caso que la tasación sea retrospectiva se consideran los valores a la fecha solicitada (...)¹³.

Asimismo, en concordancia con el Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹⁴, que en el artículo 68, numeral 68.3 establece lo siguiente:

“Artículo 68.- Tasación de predios estatales y determinación de la contraprestación (...) 68.3 La tasación tiene una vigencia de ocho (8) meses a partir de su elaboración, a cuyo vencimiento se realiza su actualización, la que tiene vigencia por el mismo plazo antes previsto (...).” Lo subrayado es añadido.

Asimismo, según se verifica en el reporte de la citada Ficha de S. I. n.° 35563-2023, los citados informes técnicos de tasación, fueron derivados a la ingeniera geógrafa **Erika Katy Herrera Marín**, con la indicación “Conocimiento y atención que corresponda” y a la Ingeniera adjunta para la SDAPE, arquitecta **Gisele Grendha Llerena Arizaga**¹⁵ con la indicación “(SGD)”.

Revisados los informes por las mencionadas servidoras¹⁶, la SDAPE-SBN mediante oficio n.° 00041-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de enero de 2024 (apéndice n.° 26), dirigido a la DC-MVCS, formuló observaciones y solicitó aclaración o rectificación respecto de errores materiales en ambos informes técnicos de tasación, referidos a los datos de la memoria descriptiva que consignaban ciertas incongruencias en las medidas de linderos y perímetro, así como en las áreas.

Por su parte, la DC-MVCS en atención a las mencionadas observaciones, a través del oficio n.° 56-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 16 de enero de 2024, remitió a la SBN (Ficha de S. I. n.° 01280-2024 de 18 de enero de 2024), los informes técnicos de tasación

¹³ Definición modificada mediante Resolución Ministerial n.° 124-2020-VIVIENDA de 25 de junio de 2020.

¹⁴ Aprobado mediante Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA publicado el 11 de abril de 2021.

¹⁵ Con Contrato Administrativo de Servicios n.° 060-2020/SBN-OAF-SAPE de 1 de diciembre de 2020, ampliado mediante adenda de 31 de diciembre de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021, la SBN contrató a la arquitecta Gisele Grendha Llerena Arizaga como Ingeniera Adjunta para la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal. Según el contrato una de sus funciones es: “Control de calidad de los expedientes relacionados con los procedimientos de la Subdirección, a fin de asegurar el cumplimiento de la normativa”.

¹⁶ De la revisión al correo electrónico de 4 de enero de 2024 de la ingeniera Erika Katy Herrera Marín, remitido al OCI – SBN por la SDAPE con memorándum n.° 00423-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 28 de enero de 2025, se advierte que con dicho documento la citada servidora comunicó a la arquitecta Gisele Grendha Llerena Arizaga las referidas observaciones.

n.os 00040 y 00041-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, ambos de 15 de enero de 2024, correspondiente a la Parcela Hampton 2-A y a la Parcela Hampton 2-D, respectivamente (**apéndice n.º 27**); los cuales sustituyen a los anteriores. En el mencionado oficio, entre otros aspectos, se señaló:

"(...) efectuada la revisión de su solicitud de modificación y encontrándola conforme por tratarse de un error material que no altera en absoluto el valor comercial consignado en los informes técnicos de tasación, se ha procedido a emitir dos (02) Informes Técnicos de Tasación, en sustitución de los anteriores, (...).

*Cabe señalar que los Informes Técnicos de Tasación modificados remitidos con el presente, **sustituyen a los anteriores, los cuales quedan sin efecto legal alguno.**"*

Asimismo, en los referidos informes técnicos de tasación, la DC-MVCS ratifica en sus numerales 1.07 que la fecha de tasación, fue el 24 de octubre de 2023, consignando además en los numerales 1.16 OBSERVACIONES, de ambos informes, como fecha de inicio de vigencia de tasación el 24 de octubre de 2023: *"(...) Al respecto, se precisa que la vigencia de la tasación comercial se inicia en la fecha de inspección ocular, es decir, 24 de octubre de 2023 (...)"*.

Por otro lado, en dichos informes técnicos de tasación, se determinó el VCDS por S/ 45 824 334,83 para la Parcela Hampton 2-A y S/ 86 771,67 para la Parcela Hampton 2-D, por 30 años de duración de servidumbre sobre el área solicitada; siendo importante indicar que dichos importes no incluyen el Impuesto General a las Ventas.

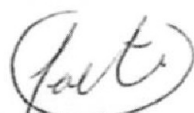


Imagen n.º 11
Resumen del Valor Comercial del Derecho de Servidumbre – VCDS, para la Parcela Hampton 2-A y Parcela Hampton 2-D

INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN N° 00040-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES

VCDS = S/ 45 824 334,83
SON: CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO Y 83/100 SOLES.

VCDS = US \$ 11 840 913,39 Tipo de cambio: US \$ 1,00 = S/ 3,87
SON: ONCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS TRECE Y 39/100 DÓLARES AMERICANOS.


Arq. Willy Jaime Castillo Oyola
CAP N° 6701
PERITO

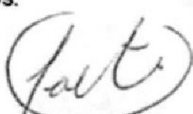
San Isidro, 15 de enero de 2024

(...)

INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN N° 00041-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES

VCDS = S/ 86 771,67
SON: OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y UNO Y 67/100 SOLES.

VCDS = US \$ 22 421,62 Tipo de cambio: US \$ 1,00 = S/ 3,87
SON: VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS VEINTIUNO Y 62/100 DÓLARES AMERICANOS.


Arq. Willy Jaime Castillo Oyola
CAP N° 6701
PERITO

San Isidro, 15 de enero de 2024

Fuente: Informe Técnico n.ºs 00040 y 00041-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, adjuntos al oficio n.º 56-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 16 de enero de 2024.

2.2. De la conformidad efectuada por servidores de la SDAPE-SBN al procedimiento de tasación presentada por la DC-MVCS.

De acuerdo con el Reporte de Ficha de S. I. n.º 01280-2024 de 18 de enero de 2024, bajado del SGD-SBN (apéndice n.º 28), correspondiente al referido oficio n.º 56-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, se aprecia que los citados informes técnicos de tasaciones n.ºs 00040 y 00041-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, fueron asignadas, entre otros, el 18 de enero de 2024, a las servidoras de la SDAPE, arquitecta Gisele Grendha Llerena Arizaga con la indicación "Conocimiento y atención que corresponda" y a la ingeniera Erika Herrera Marin con la indicación "(SGD)".

Al respecto, la ingeniera Erika Katy Herrera Marín con correo electrónico de 19 de enero de 2024, remitió a la arquitecta Gisele Grendha Llerena Arizaga el informe de conformidad para su revisión, luego con correo electrónico de 22 del mismo mes, la primera de ellas remitió a la

segunda el informe de conformidad modificado; este mismo día, la servidora Gisele Grendha Llerena Arizaga mediante correo electrónico remitió dicho informe al Adjunto Técnico para la SDAPE, ingeniero agrícola Fernando Javier Luyo Zegarra¹⁷, indicando "*Estimado Fernando para tu revisión final*". Al respecto, dicho servidor con correo electrónico de 13 de febrero de 2024 respondió señalando "*Gisele, Documento conforme y sin observaciones*", luego la arquitecta Gisele Grendha Llerena Arizaga mediante correo electrónico de la misma fecha comunicó al Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal¹⁸, que subiría este informe de conformidad para las visaciones; dicha comunicación fue recibida por dicho subdirector en calidad de Adjunto Legal de la SDAPE, según se verificó en el correo electrónico de la misma fecha (**apéndice n.º 29**).

En ese sentido, mediante informe brigada n.º 00075-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de febrero de 2024 (**apéndice n.º 30**), suscrito por la ingeniera Erika Katy Herrera Marín, por la arquitecta Gisele Grendha Llerena Arizaga, por el ingeniero agrícola Fernando Javier Luyo Zegarra y por el Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal, se dio conformidad al procedimiento de tasación presentado por la DC-MVCS, indicándose en el asunto "*Conformidad a la Tasación Comercial de Derecho de Servidumbre de dos (02) terrenos eriazos del Estado, ubicados en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua*", respecto a los predios requeridos en servidumbre por la empresa Minera Hampton Perú S.A.C.

Seguidamente se presentan en la imagen n.º 12, el análisis técnico efectuado por los servidores de la SDAPE, consignados en el citado informe brigada n.º 00075-2024/SBN-DGPE-SDAPE:



¹⁷ Con Contrato Administrativo de Servicios n.º 040-2020/SBN-OAF-SAPE de 5 de octubre de 2020, ampliado mediante adenda n.º 1 hasta el 31 de marzo de 2021, la SBN contrató al ingeniero agrícola Fernando Javier Luyo Zegarra como "Adjunto técnico para la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal". Según dicho contrato, una de sus funciones es "*Asesorar al Subdirector en la toma de decisiones técnicas y de gestión para el óptimo desarrollo de la Subdirección.*"

¹⁸ Mediante Resolución n.º 011-2024/SBN-GG de 5 de febrero de 2024, el abogado Paulo César Fernández Ruiz es designado temporalmente para desempeñar las funciones de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal.

Imagen n.º 12

Análisis técnico efectuado por la SDAPE para dar la conformidad a la tasación del VCDS para la Parcela Hampton 2-A

II. ANÁLISIS

VALORIZACIÓN DEL TERRENO Y LA SERVIDUMBRE

La tasación del terreno se efectuó en base al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por aprobado por R.M. N.º 172-2016-VIVIENDA del 19 de julio de 2016, modificado por R.M. N.º 424-2017-VIVIENDA del 02 de noviembre de 2017 y modificado por R.M. N.º 124-2020-VIVIENDA del 25 de junio de 2020.

El Informe Técnico de Tasación elaborado por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, contiene el estudio de mercado correspondiente a cinco (05) muestras con sus respectivos formatos, siendo estas:

Muestra 1 : Sunarp / Partida 05047939 / Escritura Pública de fecha 15/11/2019, venta de predio rústico de 0,0754 ha, precio S/. 15 000,00, con frente a red vial vecinal sin asfaltar, distrito Omate, provincia General Sanchez Cerro, departamento de Moquegua.

Área : 754,00 m²
 Precio : S/. 15 000,00
 VUT_{1 inicial} : S/. 19,89 /m²

Aplicando los factores correspondientes VUT₁ = S/. 24,94 /m²

Muestra 2 : Predio Rural "Pampa de Cogni", distrito Omate, provincia General Sanchez Cerro, departamento de Moquegua.

Área : 1 666,00 m²
 Precio : S/. 20 000,00
 VUT_{2 inicial} : S/. 12,00 /m²

Aplicando los factores correspondientes VUT₂ = S/. 14,96 /m²

Muestra 3 : Sector Calabazo, parcela Calabazo 02104, distrito Omate, provincia General Sanchez Cerro, departamento de Moquegua.

Área : 800,00 m²
 Precio : S/. 22 000,00
 VUT_{3 inicial} : S/. 27,50 /m²

Aplicando los factores correspondientes VUT₃ = S/. 30,04 /m²

Muestra 4 : Sunarp / Partida 05048477 / Escritura Pública de fecha 29/09/2017, venta de predio rústico de 0,2099 ha, precio S/. 51 000,00, ubicado a 87 m de la red vial vecinal sin afirmar, distrito Omate, provincia General Sanchez Cerro, departamento de Moquegua.

Área : 2 099,00 m²
 Precio : S/. 51 000,00
 VUT_{4 inicial} : S/. 24,30 /m²

Aplicando los factores correspondientes VUT₄ = S/. 38,22 /m²

Muestra 5 : Predio Rústico "San Francisco Bajo", distrito Omate, provincia General Sanchez Cerro, departamento de Moquegua.

Área : 800,00 m²
 Precio : S/. 18 000,00
 VUT_{5 inicial} : S/. 22,50 /m²

Aplicando los factores correspondientes VUT₅ = S/. 26,93 /m²

Para el cálculo del valor unitario de terreno, se considera el promedio de las cinco (05) muestras.

$$VR = (VT_1 + VT_2 + VT_3 + VT_4 + VT_5) / 5$$

$$VUT = S/ 27,02 /m^2$$

Se aplicará un factor de corrección por extensión, según el siguiente cuadro:

Denominación	VUT	Área	Factor de Extensión	VUT (\$/m²)
Parcela Hampton 2-A	S/ 27,02 / m²	50 481 937,91 m²	0,20	S/ 5,40 /m²
Parcela Hampton 2-D	S/ 27,02 / m²	14 722,27 m²	0,95	S/ 25,67 /m²

2.1 INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN - TASACIÓN COMERCIAL DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE UN (01) TERRENO ERIAZO CON UN ÁREA DE 50 481 937,91 m² POR UN PLAZO DE TREINTA (30) AÑOS.

2.1.1 VALOR DEL TERRENO: VT

Para determinar el valor del terreno eriazo, se tiene en consideración lo indicado en el Reglamento Nacional de Tasaciones, Título III, Capítulo VI, Tasación de Terrenos Eriazos, Art. 98, Numeral 98.1 y Art. 100, Numeral 100.1

VALOR BÁSICO DE TERRENO ERIAZO : VBTE

VBTE = S/ 0,71 / m²

VT = Área del terreno (m²) x VBTE (S/ / m²)

VT = 50 481 937,91 m² x S/ 0,71 / m²

VT = S/ 35 842 175,92

2.1.2 VALOR COMERCIAL DEL TERRENO: VC

El valor comercial del terreno (VC), será igual al valor del terreno (VT), siendo:

VC = VT

VC = S/ 35 842 175,92

VALOR COMERCIAL DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE: VCDS

El valor comercial del derecho de Servidumbre del terreno se calculará aplicando la metodología establecida en el Título IV, Capítulo I del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, se aplicará la siguiente fórmula:

$$C = A \left(\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right)$$

Donde:

- C = Capital (Valor Comercial del Derecho de Servidumbre)
- A = Ingreso anual o renta líquida presunta que percibirá el usufructuario o beneficiario al fin de un periodo anual.
- n = Número de años de duración de la servidumbre o contrato (n = 30 años)
- i = Interés legal expresado en tanto por uno en soles, sobre la base de un horizonte temporal de diez (10) años (2,37% equivalente a 0,0237).

Ingreso Anual O Renta Líquida (A)

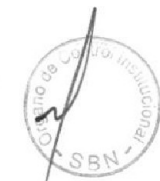
A = VC x FRCⁿ x k

Donde:

- VC = Valor comercial del terreno
- FRCⁿ = Factor de recuperación del capital para la tasa "r", que está en función de la tasa libre de riesgo y la tasa de riesgo país.
- K = Factor de ajuste por periodos de años, cuyo valor comercial del predio es superior a 28 UIT y más de 10 años (k= 1,00).

Luego:

K = 1,00.



Handwritten signature.

$$FRC_n = 0,06003$$

$$A = VC \times FRC_n \times k$$

$$A = S/ 35 842 175,92 \times 0,06003 \times 1,00$$

$$A = S/ 2 151 605,82$$

Por lo tanto:

$$C = A \left(\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right)$$

$$C = 2 151 605,82 \left(\frac{(1+0,0237)^{30} - 1}{0,0237(1+0,0237)^{30}} \right)$$

$$C = S/ 45 824 334,83$$

$$VCDS = C$$

$$VCDS = S/ 45 824 334,83$$

SON: CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO Y 83/100 SOLES

Tipo de cambio: US \$ 1,00 = S/ 3,87

$$VCDS = US \$ 11 840 913,39$$

SON: ONCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS TRECE Y 39/100 DÓLARES AMERICANOS

2.1.3 ANEXOS PRESENTADOS:

ANEXO 1: DETERMINACIÓN DEL VALOR BÁSICO ERIAZO COMERCIAL (VBTE)

Para la determinación del VBTE, de un terreno eriazo no ribereño al mar, se aplica lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, Título III, Capítulo VI - Tasación de Terrenos Eriazos, que señala que la tasación resulta de multiplicar el Valor Básico Eriazo (VBTE) por el área (A) materia de tasación, aplicando la siguiente expresión:

$$VBTE = 1/10 \times VR \times d \times T \times U \times V \times E$$

VBTE = Valor básico de terreno eriazo

VR = Valor unitario de terreno de mercado, tomando como base la mejor calidad de tierra para cultivo.

d = Distancia al área con Valor Unitario Oficial Urbano o la distancia al centro poblado más cercano.

T = Topografía y naturaleza del terreno.

U = Mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal.

V = Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno.

E = Factor de corrección ecológica.

Las expresiones numéricas para el VR y para los factores d, U, T, V y E, son las siguientes, de acuerdo a las tablas N° 08, 09, 11 y 12, del citado Reglamento:

$$VR = S/ 54 000,00 /ha. = S/ 5,40 /m^2$$

d = 1,00; más de 2 000 m de distancia al centro poblado más cercano.

T = 0,42; pendiente variable de 11% a 20% (0,80) y de 21% a 30% (0,70) con afloramiento rocoso (0,75)

U = 2,00; uso industrial

V = 1,30; carretera de segunda clase hasta 500 m.



E = 1,21; clima bueno (1,10); paisaje regular (1,00); contaminación ambiental baja (1,10)

Por lo tanto:

$$VBTE = 1/10 \times VR \times d \times T \times U \times V \times E$$

$$VBTE = 1/10 \times S/. 5,40 /m^2 \times 1,00 \times 0,42 \times 2,00 \times 1,30 \times 1,21$$

$$VBTE = S/. 0,71 / m^2$$

ANEXO 2: DETERMINACIÓN DEL INGRESO ANUAL (A)

Se aplicó la siguiente fórmula:

$$A = VC \times FRC'_n \times k$$

Donde:

A = Ingreso anual o renta líquida que percibiría el usufructuario o beneficiario al fin de un periodo anual.

VC = Valor comercial del predio

FRC'_n = Factor de recuperación del capital para la tasa "r", se determina con la expresión siguiente:

$$FRC'_n = \left[\frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \right]$$

Donde:

r = Tasa del costo del capital implícito del usufructuario o beneficiario para asumir su decisión de inversión, la cual incluye la tasa libre de riesgo y la tasa de riesgo país.

$$r = \text{Mediana } \Sigma(r + r_e) = 4,31 \%$$

rr = Tasa libre de riesgo, que se obtiene de la mediana (percentil 50) de los bonos del Tesoro Americano a 20 años, sobre la base de un horizonte temporal de los últimos 10 años.

re = Tasa de riesgo país, mide el riesgo medio asociado a las inversiones realizadas en un país en concreto a través del índice de Bonos de Mercado Emergentes (EMBIG), considerando la mediana (percentil 50) durante un periodo de tiempo histórico de diez (10) años.

n = Número de años de duración de la servidumbre (n = 30 años)

k = Factor de ajuste por periodo de años, cuyo valor comercial del predio es superior a 28 UIT (k = 1,00)

Por lo tanto:

$$FRC'_n = 0,06003$$

$$A = VC \times FRC'_n \times k$$

$$A = S/ 35 842 175,92 \times 0,06003 \times 1,00$$

$$A = S/ 2 151 605,82$$

2.2 INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN - TASACIÓN COMERCIAL DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE UN (01) TERRENO ERIAZO CON UN ÁREA DE 14 722,27 m² POR UN PLAZO DE TREINTA (30) AÑOS.

2.2.1 VALOR DEL TERRENO: VT

Para determinar el valor del terreno eriazo, se tiene en consideración lo indicado en el Reglamento Nacional de Tasaciones, Título III, Capítulo VI, Tasación de Terrenos Eriazos, Art. 98, Numeral 98.1 y Art. 100, Numeral 100.1

VALOR BÁSICO DE TERRENO ERIAZO : VBTE

$$VBTE = S/ 4,61 / m^2$$

$$VT = \text{Área del terreno (m}^2\text{)} \times VBTE (S/ / m^2)$$

$$VT = 14\,722,27\, m^2 \times S/ 4,61 / m^2$$

$$VT = S/ 67\,869,66$$

2.2.2 VALOR COMERCIAL DEL TERRENO: VC

El valor comercial del terreno (VC), será igual al valor del terreno (VT), siendo:

$$VC = VT$$

$$VC = S/ 67\,869,66$$

VALOR COMERCIAL DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE: VCDS

El valor comercial del derecho de Servidumbre del terreno se calculará aplicando la metodología establecida en el Título IV, Capítulo I del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, se aplicará la siguiente fórmula:

$$C = A \left(\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right)$$

Donde:

- C = Capital (Valor Comercial del Derecho de Servidumbre)
- A = Ingreso anual o renta líquida presunta que percibirá el usufructuario o beneficiario al fin de un período anual.
- n = Número de años de duración de la servidumbre o contrato (n = 30 años)
- i = Interés legal expresado en tanto por uno en soles, sobre la base de un horizonte temporal de diez (10) años (2,37% equivalente a 0,0237).

Ingreso Anual O Renta Líquida (A)

$$A = VC \times FRC^n \times k$$

Donde:

VC = Valor comercial del terreno

FRCⁿ = Factor de recuperación del capital para la tasa "r", que está en función de la tasa libre de riesgo y la tasa de riesgo país.

K = Factor de ajuste por periodos de años, cuyo valor comercial del predio es superior a 28 UIT y más de 10 años (k= 1,00).

Luego:

$$K = 1,00.$$

$$FRC^n = 0,06003$$

$$A = VC \times FRC^n \times k$$

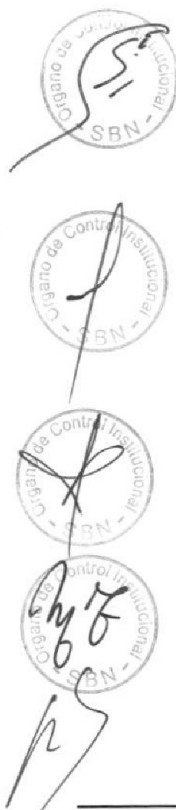
$$A = S/ 67\,869,66 \times 0,06003 \times 1,00$$

$$A = S/ 4\,074,22$$

Por lo tanto:

$$C = A \left(\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right)$$

$$C = 4\,074,22 \left(\frac{(1 + 0,0237)^{30} - 1}{0,0237(1 + 0,0237)^{30}} \right)$$



C = S/ 86 771,67

VCDS = C

VCDS = S/ 86 771,67

SON: OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y UNO Y 67/100 SOLES

Tipo de cambio: US \$ 1,00 = S/ 3,87

VCDS = US \$ 22 421,62

SON: VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS VEINTIUNO Y 62/100 DÓLARES AMERICANOS

2.2.3 ANEXOS PRESENTADOS:

ANEXO 1: DETERMINACIÓN DEL VALOR BÁSICO ERIAZO COMERCIAL (VBTE)

Para la determinación del VBTE, de un terreno eriazos no ribereño al mar, se aplica lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, Título III, Capítulo VI - Tasación de Terrenos Eriazos, que señala que la tasación resulta de multiplicar el Valor Básico Eriazo (VBTE) por el área (A) materia de tasación, aplicando la siguiente expresión:

$$VBTE = 1/10 \times VR \times d \times T \times U \times V \times E$$

VBTE = Valor básico de terreno eriazos

VR = Valor unitario de terreno de mercado, tomando como base la mejor calidad de tierra para cultivo.

d = Distancia al área con Valor Unitario Oficial Urbano o la distancia al centro poblado más cercano.

T = Topografía y naturaleza del terreno.

U = Mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal.

V = Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno.

E = Factor de corrección ecológica.

Las expresiones numéricas para el VR y para los factores d, U, T, V y E, son las siguientes, de acuerdo a las tablas N° 08, 09, 11 y 12, del citado Reglamento:

$$VR = S/. 256 000,00 /ha. = S/. 25,67 /m^2$$

d = 1,00; más de 2 000 m de distancia al centro poblado más cercano.

T = 0,675; pendiente de 5% a 10% (0,90) con afloramiento rocoso (0,75)

U = 2,00; uso industrial

V = 1,10; carretera de segunda clase mayor a 1 000 m.

E = 1,21; clima bueno (1,10); paisaje regular (1,00); contaminación ambiental baja (1,10)

Por lo tanto:

$$VBTE = 1/10 \times VR \times d \times T \times U \times V \times E$$

$$VBTE = 1/10 \times S/. 25,67 /m^2 \times 1,00 \times 0,675 \times 2,00 \times 1,10 \times 1,21$$

$$VBTE = S/. 4,61 / m^2$$

ANEXO 2: DETERMINACIÓN DEL INGRESO ANUAL (A)

Se aplicó la siguiente fórmula:

$$A = VC \times FRC^n \times k$$

Donde:

A = Ingreso anual o renta líquida que percibiría el usufructuario o beneficiario al fin de un periodo anual.



VC = Valor comercial del predio

FRCⁿ = Factor de recuperación del capital para la tasa "r", se determina con la expresión siguiente:

$$FRC_n = \left[\frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \right]$$

Donde:

r = Tasa del costo del capital implícito del usufructuario o beneficiario para asumir su decisión de inversión, la cual incluye la tasa libre de riesgo y la tasa de riesgo país.

r = Mediana $\Sigma(r_f + r_e) = 4,31 \%$

r_f = Tasa libre de riesgo, que se obtiene de la mediana (percentil 50) de los bonos del Tesoro Americano a 20 años, sobre la base de un horizonte temporal de los últimos 10 años.

r_e = Tasa de riesgo país, mide el riesgo medio asociado a las inversiones realizadas en un país en concreto a través del índice de Bonos de Mercado Emergentes (EMBIG), considerando la mediana (percentil 50) durante un periodo de tiempo histórico de diez (10) años.

n = Número de años de duración de la servidumbre (n = 30 años)

k = Factor de ajuste por periodo de años, cuyo valor comercial del predio es superior a 28 UIT (k = 1,00)

Por lo tanto:

$$FRC_n = 0,06003$$

$$A = VC \times FRC_n \times k$$

$$A = S/ 67 869,66 \times 0,06003 \times 1,00$$

$$A = S/ 4 074,22$$

III. CONCLUSIÓN

Por lo antes indicado, y tomado en cuenta que la determinación del valor final de la servidumbre materia de evaluación es de estricta responsabilidad de la Dirección de Construcción, se da **conformidad al procedimiento** de tasación respecto a los predios requeridos en servidumbre por la EMPRESA MINERA HAMPTON PERÚ S.A.C., presentado por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, conforme lo establece el numeral 11.5 del Reglamento de la Ley N.º 30327, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 002-2016-VIVIENDA; siendo el Valor Comercial de Derecho de Servidumbre por el plazo de treinta (30) años, el siguiente monto:

Denominación	Área (m ²) de la Servidumbre	Valor Comercial del Derecho de Servidumbre	
		En soles (S/.)	En dólares americanos (US \$)
Parcela Hampton 2-A	50 481 937,91 m ²	45 824 334,83	11 840 913,39
Parcela Hampton 2-D	14 722,27 m ²	86 771,67	22 421,62
TOTAL A PAGAR EL VALOR COMERCIAL DE DERECHO DE SERVIDUMBRE		45 911 106,50	11 863 335,01

Es todo cuanto informo a Usted

Atentamente;



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



Firmado digitalmente por
ERIKA KATY HERRERA MARIN
2025/02/24 14:57:00
Fecha: 2025/02/24 14:57:00

Firmado por
ING. ERIKA KATY HERRERA MARÍN
Especialista Técnica
Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal



Visado digitalmente por
GISELE GRENDA LLERENA ARIZAGA
2025/02/24 07:08:00
Fecha: 2025/02/24 07:08:00

Visado por
ARQ. GISELE GRENDA LLERENA ARIZAGA
Coordinadora Técnica
Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal



Visado digitalmente por
ING. FERNANDO JAVIER LUYO ZEGARRA
2025/02/24 17:03:00
Fecha: 2025/02/24 17:03:00

Visado por
ING. FERNANDO JAVIER LUYO ZEGARRA
Adjunto Técnico
Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal



Visado digitalmente por
PAULO CESAR FERNANDEZ RUIZ
2025/02/24 17:03:00
Fecha: 2025/02/24 17:03:00

Visado por
ABOG. PAULO CESAR FERNANDEZ RUIZ
Subdirector (e)
Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal

Fuente: Informe brigada n.º 00075-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de febrero de 2024.

Sobre el particular, los servidores de la SDAPE luego del análisis efectuado según se verifica en la anterior imagen n.º 12, dieron conformidad al procedimiento de tasación realizado por la DC-MVCS, respecto a los predios requeridos en servidumbre por la empresa Minera Hampton Perú S.A.C., indicando que el VCDS para la Parcela Hampton 2-A es por S/ 45 824 334,83 y en el caso de la Parcela Hampton 2-D es por S/ 86 771,67, lo que hace un total de S/ 45 911 106,50; importes que no incluyen el Impuesto General a las Ventas.

2.3. Cuantificación de la subvaluación del VCDS sobre la Parcela Hampton 2-A.

Con relación al análisis técnico efectuado por los servidores de la SDAPE, a fin de dar conformidad al procedimiento de tasación realizado por la DC-MVCS, respecto al predio de la Parcela Hampton 2-A, se evidenció que dichos servidores no advirtieron que el VCDS ascendente a S/ 45 824 334,83 (sin incluir el Impuesto General a las Ventas) se haya determinado sin haber cumplido adecuadamente el procedimiento establecido en el RNT, toda vez que en los cálculos para determinar el "Valor Básico de Terreno Eriazo" (VBTE), se utilizó de forma duplicada el factor de influencia correspondiente a la "Topografía del terreno" (es decir se castigó el valor de la tasación dos veces por el mismo concepto concerniente a la condición topográfica del terreno), por lo cual se obtuvo un monto del VBTE menor a lo que correspondía y en consecuencia se subvaluó el valor de la tasación comercial solicitada en S/ 15 489 916,09, al cual añadido el Impuesto General a las Ventas de S/ 2 788 184,90, nos

da un importe total subvaluado de S/ 18 278 100,99.

Seguidamente, se detalla el análisis realizado por la comisión de auditoría siguiendo la metodología establecida en el RNT, y manteniendo los datos técnicos de los parámetros aplicados por la DC-MVCS y los servidores de la SDAPE consignados en el mencionado informe brigada n.° 00075-2024/SBN-DGPE-SDAPE:

2.3.1 En el análisis mostrado en la Imagen n.° 12, los servidores de la SDAPE inician dicho análisis de validación (conformidad) determinando el Valor Unitario del Terreno (VUT), a partir de los estudios del mercado inmobiliario¹⁹ considerando 5 muestras (VUT1, VUT2, VUT3, VUT4 y VUT5), promediando el VUT según el valor unitario de cada predio:

$$VR = (VUT1 + VUT2 + VUT3 + VUT4 + VUT5)/5$$

$$VR = (24,94 + 14,96 + 30,04 + 38,22 + 26,93)/5 = S/ 27,02$$

Asimismo, aplicaron un factor de extensión del terreno a tasar equivalente a 0,20, por ser el terreno mayor a 50 000 000 m² (Parcela Hampton 2-A: 50 481 937,91 m²); por lo cual validaron (dieron conformidad) el Valor Unitario del Terreno (S/ 27,02 x 0,20 = S/ 5,40):

$$VUT = S/ 5,40 / m^2$$

2.3.2 Seguidamente, en el numeral 2.1 del citado informe brigada n.° 00075-2024/SBN-DGPE-SDAPE, indicando que han tenido en consideración el Reglamento Nacional de Tasaciones, Título III, Capítulo VI, Tasación de Terrenos Eriazos, validaron el Valor Básico del Terreno Eriazo (VBTE), consignando:

$$VBTE = S/ 0,71/m^2.$$

Al respecto, la determinación de dicho VBTE validado por la SDAPE, se detalla en el numeral 2.1.3, del referido informe brigada, ANEXO 1: DETERMINACIÓN DEL VALOR BÁSICO ERIAZO COMERCIAL (VBTE), según se muestra en la siguiente imagen:



¹⁹ Los estudios de mercado inmobiliario no se encuentran adjunto a los mencionados informes técnicos de tasación, por lo que el OCI-SBN con los oficios n.° 000117-2025-CG/OC4413 y 000122-2025-CG/OC4413 de 16 de abril y 14 de mayo de 2025, solicitó y reiteró a la DC-MVCS remitir los mismos; en respuesta, la DC-MVCS con adjunto al oficio n.° 00640-2025-VIVIENDA/MVCS-DGPRCS-DC de 20 de mayo de 2025, alcanzó los referidos estudios de mercado inmobiliario. De la revisión a estos, se aprecia que el valor unitario comercial de terreno rústico (VR) ha sido determinado en las respectivas páginas titulada "ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO DETERMINACIÓN VALOR UNITARIO DE MERCADO (VUT)" que como anexo forma parte de dichos informes técnicos de tasación.

Imagen n.º 13

Detalle de la determinación del Valor Básico del Terreno Eriazo (VBTE)

ANEXO 1: DETERMINACIÓN DEL VALOR BÁSICO ERIAZO COMERCIAL (VBTE)

Para la determinación del VBTE, de un terreno eriazo no ribereño al mar, se aplica lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, Título III, Capítulo VI - Tasación de Terrenos Eriazos, que señala que la tasación resulta de multiplicar el Valor Básico Eriazo (VBTE) por el área (A) materia de tasación, aplicando la siguiente expresión:

$$VBTE = 1/10 \times VR \times d \times T \times U \times V \times E$$

VBTE = Valor básico de terreno eriazo
VR = Valor unitario de terreno de mercado, tomando como base la mejor calidad de tierra para cultivo.
d = Distancia al área con Valor Unitario Oficial Urbano o la distancia al centro poblado más cercano.
T = Topografía y naturaleza del terreno.
U = Mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal.
V = Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno.
E = Factor de corrección ecológica.

Las expresiones numéricas para el VR y para los factores d, U, T, V y E, son las siguientes, de acuerdo a las tablas N° 08, 09, 11 y 12, del citado Reglamento:

VR = S/. 54 000,00 /ha. = S/. 5,40 /m²
d = 1,00; más de 2 000 m de distancia al centro poblado más cercano.
T = 0,42; pendiente variable de 11% a 20% (0,80) y de 21% a 30% (0,70) con afloramiento rocoso (0,75)
U = 2,00; uso industrial
V = 1,30; carretera de segunda clase hasta 500 m.
E = 1,21; clima bueno (1,10); paisaje regular (1,00); contaminación ambiental baja (1,10)

Por lo tanto:

$$VBTE = 1/10 \times VR \times d \times T \times U \times V \times E$$

$$VBTE = 1/10 \times S/. 5,40 /m^2 \times 1,00 \times 0,42 \times 2,00 \times 1,30 \times 1,21$$

$$VBTE = S/. 0,71 / m^2$$

Fuente: Anexo 1, del numeral 2.1.3 del informe brigada n.º 00075-2024/SBN-DGPE-SDAPE.

Sobre el particular, acerca del factor "T": "Topografía y naturaleza del terreno", mostrado en la anterior imagen n.º 13, para el factor de influencia de la "Topografía del terreno" se señaló que presenta pendiente variable de 11 a 20 % y de 21 a 30 % y se les asignó los valores (expresiones numéricas) de 0,80 y 0,70, respectivamente; y para el factor de influencia de la "naturaleza del terreno" se señaló que presenta afloramiento rocoso y se le asignó el valor de 0,75.

Luego, la expresión numérica de 0,42 consignado para el mencionado factor "T", lo obtuvieron como resultado de multiplicar las dos (2) expresiones numéricas de la topografía del terreno (0,80 x 0,70 = 0,56), lo que equivale a aplicar dos veces el mismo factor de influencia correspondiente a la condición topográfica del terreno; y este resultado se multiplicó por la expresión numérica de la naturaleza del terreno (0,75):

$$T = 0,56 \times 0,75 = 0,42.$$

Por otro lado, con relación a dicho factor "T = 0,42" validado por la SDAPE, el OCI-SBN mediante los oficios n.º 000116-2025-CG/OC4413 de 15 de abril y n.º 000123-2025-CG/OC4413 14 de mayo de 2025 (apéndice n.ºs 31 y 32), respectivamente, solicitó y reiteró al MVCS, entre otros aspectos:

2. *Precise el criterio normativo y técnico que consideró para aplicar el producto (multiplicación), entre sí, de los valores de factor topografía de terreno, esto es, 0,80 x 0,70.*

3. *Precise el criterio normativo y técnico que consideró para aplicar el producto (multiplicación), de los valores de factor de topografía del terreno y factor naturaleza del terreno, esto es, (0,80 x 0,70) x 0,75, respectivamente, obteniendo un resultado final de 0,42.*

En respuesta, la DC-MVCS con oficio n.º 00634-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 19 de mayo de 2025 (Ficha de S. I. n.º 16343-2025), remitió el informe n.º 00256-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 14 del mismo mes (apéndice n.º 33), elaborado por la citada Dirección, en el cual, en el numeral 3.7, en lo concerniente al criterio normativo solicitado, señala que: "En el informe Técnico de Tasación N° 00040-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES de 15 de enero de 2024 se aplicó lo establecido en la Tabla n.º 8, en la cual se precisa que, "Si se presentan en forma simultánea problemas de topografía y naturaleza del terreno, el factor "T" se determina multiplicando los factores correspondientes", y se adjunta la imagen siguiente:

Imagen n.º 14

Respuesta de la Dirección de Construcción del MVCS respecto del criterio normativo

TABLA N° 08
FACTORES DE DISTANCIA Y TOPOGRAFÍA SEGÚN LA NATURALEZA Y USO DEL TERRENO

N°	CARACTERÍSTICAS	FACTOR	EXPRESIÓN NUMÉRICA
I	Distancia a la zona con valor arancelario de terreno urbano o centro poblado		
	Hasta 500 m.	d	1.50
	De 501 a 1 000 m.	d	1.40
	De 1001 a 1500 m.	d	1.30
	De 1501 a 2 000 m.	d	1.20
	Más de 2 000 m.	d	1.00
II	A) Topografía del terreno		
	Pendiente menor a 5%	T	1.00
	De 5 a 10%	T	0.90
	De 11 a 20%	T	0.80
	De 21 a 30%	T	0.70
	Más de 30%	T	0.60
B) Naturaleza del terreno			
Con afloramiento rocoso	T	0.75	
Con napa freática superficial y/o salinidad	T	0.80	
III	Por su mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal		
	Agrícola con agua subterránea o proyecto especial de irrigación	U	1.40
	Residencial	U	1.80
	Comercial y Turístico	U	1.80
	Industrial	U	2.00

* Si se presentan en forma simultánea problemas de topografía y naturaleza del terreno, el factor "T" se determina multiplicando los factores correspondientes.

Fuente: Informe n.º 00256-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 14 de mayo de 2025.

Asimismo, en el citado informe n.º 00256-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, en el numeral 3.13 señalaron que se aplicó los factores correspondientes (0,80 x 0,70 x 0,75 = 0,42) en función a lo establecido en la tabla n.º 8 del RNT, tal como se observa en la imagen siguiente:

Imagen n.º 15
Determinación del factor "T" por parte de la DC-MVCS

3.13. Por lo antes señalado, y considerando que la información contenida en el expediente técnico legal es mínima, respecto a la topografía, el perito consideró las características *in situ* y con apoyo de la herramienta *Google Earth*, fue factible cuantificar las diferencias de topografía y pendiente del terreno de gran extensión con pendientes variables de 11% a 20% y de 21% a 30% aproximadamente, y presentando afloramiento rocoso; por ende, se aplicó los factores correspondientes ($0,80 \times 0,70 \times 0,75 = 0,42$) en función a lo establecido en la tabla N° 08 del RNT, antes mencionada.

Fuente: Informe n.º 00256-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 14 de mayo de 2025.

Al respecto, la multiplicación de las expresiones numéricas $0,80 \times 0,70$ correspondientes a los factores de topografía de 11% a 20% y de 21% a 30% respectivamente, implica haber aplicado dos (2) veces el mismo "factor de influencia" correspondiente a la "Topografía del terreno", es decir se ha castigado el valor de la tasación dos veces por el mismo concepto como es la condición topográfica del terreno.

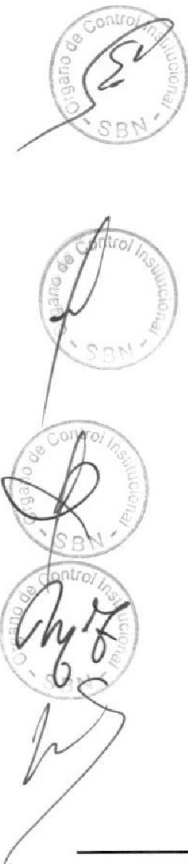
En efecto, la precisión hecha en la parte inferior de la tabla n.º 8 del RNT que señala: "Si se presentan en forma simultánea problemas de topografía y naturaleza del terreno, el factor "T" se determina multiplicando los factores correspondientes"; dispone que ante la presencia simultánea de problemas relacionados con el factor "topografía" y con el factor "naturaleza del terreno", se multiplica el valor del factor topografía (un único valor) por el valor del factor naturaleza del terreno (un único valor); pero no autoriza multiplicar **entre si** valores (expresiones numéricas) correspondientes a un mismo factor, por cuanto dicha multiplicación implica duplicar la influencia adversa del citado factor.

Por consiguiente, el Valor Básico de Terreno Eriazo (VBTE) se determinó sin cumplir con el procedimiento establecido en la tabla n.º 8 del RNT, específicamente para "T = Topografía y naturaleza del terreno", al multiplicar entre si los valores $0,80$ y $0,70$ correspondientes al factor "Topografía del terreno" (pendiente) de 11 a 20% y de 21 a 30%, respectivamente, cuyo producto resulta $0,56$ (menor a $0,70$ que corresponde al rango más desfavorable de las 2 pendientes consideradas y aún más, menor a $0,60$ que es el mínimo valor considerado en dicha tabla n.º 8 para las condiciones topográficas más desfavorables concerniente a pendientes mayores al 30%); asimismo, se vulneró la precisión hecha en la parte inferior de la referida tabla que señala: "Si se presentan en forma simultánea problemas de topografía y naturaleza del terreno, el factor "T" se determina multiplicando los factores correspondientes"; la cual no autoriza multiplicar **entre si** valores (expresiones numéricas) correspondientes a un mismo factor de influencia.

Esta incongruente situación, llevó a que en el citado informe técnico de tasación n.º 00040-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, el VBTE de la Parcela Hampton 2-A se establezca en **S/ 0,71/m²**, que es menor al que correspondía (**S/ 0,95/m²** según se determina en el siguiente acápite 2.3.3), pese a lo cual fue validado por los servidores de la SDAPE en el mencionado informe brigada n.º 00075-2024/SBN-DGPE-SDAPE.

2.3.3 Al emplearse dicho valor establecido del VBTE en **S/ 0,71/m²**, los servidores de la SDAPE validaron el VCDS subvaluado según se describe seguidamente:

En el mismo numeral 2.1 mostrado en la imagen n.º 12, se calculó el Valor Comercial del Terreno (VC), multiplicando el área del terreno ($50\,481\,937,91\text{ m}^2$) por el VBTE



establecido (S/ 0,71/m²), por lo que se fija el valor comercial de la Parcela Hampton 2-A en S/ 35 842 175,92:

$$VC = 50\,481\,937,91 \text{ m}^2 \times \text{S/ } 0,71/\text{m}^2 = \text{S/ } 35\,842\,175,92$$

Luego, se prosiguió con la cuantificación del VCDS, señalando que este se calculará aplicando la metodología establecida en el Título IV, Capítulo I del RNT, aplicando la siguiente fórmula:

$$C = A \times \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$$

Donde, "C" corresponde al capital que representa un usufructo (VCDS); "A" representa el ingreso anual o renta líquida presunta que percibirá el usufructuario o beneficiario al finalizar el periodo anual, el mismo que depende del número de años "n" de duración de la servidumbre y del interés legal "i" expresado en tanto por uno en soles sobre la base de un horizonte de diez (10) años (considerado en 2,37% equivalente a 0,0237), calculado mediante la expresión siguiente:

$$A = VC \times \text{FRC}_n \times k$$

Donde, "VC" corresponde al Valor Comercial del terreno o predio (S/ 35 842 175,92); "FRC_n" es el Factor de Recuperación de Capital para la tasa "r" que fue validado por los servidores de la SDAPE en 0,06003 de acuerdo a lo determinado en el informe técnico de tasación n.º 0040-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES; y finalmente, "k" corresponde al factor de ajuste por periodo de años, igual a 1,0 para predios cuyo VC es superior 28 UIT y periodo de servidumbre mayor a diez (10) años:

$$A = \text{S/ } 35\,842\,175,92 \times 0,06003 \times 1,0 = \text{S/ } 2\,151\,605,82$$

Asimismo:

$$C = \text{S/ } 2\,151\,605,82 \times \frac{(1+0,0237)^{30} - 1}{0,0237(1+0,0237)^{30}} = \text{S/ } 45\,824\,334,83$$

$$C = \text{S/ } 45\,824\,334,83$$

Por lo cual, los servidores de la SDAPE validaron el VCDS de la Parcela Hampton 2-A en S/ 45 824 334,83 (sin incluir el Impuesto General a las Ventas), que tal como se indicó precedentemente, al haberse determinado sin cumplir estrictamente el procedimiento establecido en el RNT, dado que se ha castigado dos veces por el mismo concepto (T=0,80 y T=0,70) concerniente a la condición topográfica del terreno, se obtuvo un valor subvaluado.

Cuantificación del importe subvaluado correspondiente al VCDS:

- Análisis del factor "T", correspondiente a la topografía y naturaleza del terreno:

En el numeral 1.11 de la memoria descriptiva del informe técnico de tasación n.º 00040-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, se consigna que la

pendiente del terreno varía de 11% a 20% y de 21% a 30%; situación que también se describe en el "ANEXO 1 DETERMINACIÓN DEL VALOR BÁSICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE)" del referido informe técnico de tasación. Al respecto, el RNT en la tabla n.º 08, para pendiente que varían de 11 a 20 % al factor "Topografía del terreno" le asigna la expresión numérica 0,80 y para pendiente que va de 21 a 30 % le asigna 0,70.

Como se aprecia, respecto al predio en cuestión donde las condiciones topográficas presentan pendientes variables, para la determinación del factor de influencia topográfico corresponde realizar un "promedio ponderado" tal como lo aclara la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS, a través del oficio n.º 028-2025-VIVIENDA-VMCS-DGPRCS de 20 de enero de 2025, al cual se adjunta el informe n.º 00021-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 17 de enero de 2025 (apéndice n.º 34); lo cual es ratificado por dicha dirección a través del oficio n.º 036-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS de 29 de enero de 2025, al que se adjunta el informe n.º 00043-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de la misma fecha (apéndice n.º 35), que en sus numerales 3.3, 3.4 y 3.5, establece: "(...) En tal sentido, como herramienta técnica para fijar el valor razonable, en base a sus características de bien objeto de tasación, se aplica el promedio ponderado, como medida de tendencia central, definición sustentada en la Estadística Descriptiva, también llamada media aritmética ponderada (...)".

El promedio ponderado se calcula multiplicando cada valor por su peso, sumando esos productos, y luego dividiendo el total entre la suma de todos los pesos. Su fórmula es:

$$\text{Promedio Ponderado} = \frac{(V_1 \cdot P_1) + (V_2 \cdot P_2) + \dots + (V_n \cdot P_n)}{P_1 + P_2 + \dots + P_n}$$

Donde "V_i" son los valores individuales de los datos y "P_i" son los pesos o ponderaciones correspondientes a cada valor.

Con relación a ello, en el informe técnico de tasación no se ha determinado cual es el área que corresponde a cada uno de los rangos de pendiente 11% a 20% y de 21% a 30%; por lo que a efectos de minimizar el riesgo de error²⁰, se considerará el mismo peso (ponderación) a ambos rangos de pendiente.

Considerando que el RNT en la tabla n.º 08, para pendiente que va de 11% a 20% al factor "Topografía del terreno" le asignó la expresión numérica 0,80 y para pendiente que va de 21% a 30% le asignó la expresión numérica 0,70; aplicando la fórmula de promedio ponderado, la expresión numérica del factor "Topografía del terreno", resulta:

$$\text{Factor por influencia topográfica: } T = \frac{0,5 \times 0,80 + 0,5 \times 0,70}{0,5 + 0,5} = 0,75$$

²⁰ Considerando el mismo peso (ponderación) para ambos rangos del factor topográfico, se minimiza el riesgo de error, toda vez que si se asignara por ejemplo un peso de 10% al rango de pendiente que varía de 11 a 20 %, el rango de pendiente que varía de 21% a 30% tomaría un peso de 90%; pero. Que sucedería si en realidad los pesos fueran exactamente al revés. El riesgo de error sería alto (80%).

En consecuencia, al factor de influencia por "Topografía del terreno" le corresponde la expresión numérica 0,75.

Ahora bien, respecto al factor de influencia por "Naturaleza del terreno", que según el "ANEXO 1 DETERMINACIÓN DEL VALOR BÁSICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE)" del informe técnico de tasación n.º 00040-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, presenta afloramiento rocoso; acorde a la tabla n.º 08 del RNT le corresponde la expresión numérica 0,75.

Por lo cual, el factor "T": "Topografía y naturaleza del terreno" será:

$$T = 0,75 \times 0,75 = 0,56.$$

Sin perjuicio de lo señalado, para mayor abundancia en la metodología expuesta para determinar la expresión numérica del factor de influencia por "Topografía del terreno", en situaciones donde las condiciones topográficas presentan pendientes variables, corresponde a la práctica común empleada en las tasaciones del valor comercial de predios para otorgamiento de servidumbre; así por ejemplo se tiene:

- i. En el caso del expediente n.º 176-2018/SBNSDDI, donde se ubicó el informe técnico de tasación s/n de 16 de diciembre de 2020 (apéndice n.º 36), correspondiente al mismo terreno del polígono que se encuentra al interior de la Parcela Hampton 2-A, que es el área donde se desarrollará la mina a tajo abierto materia del proyecto de inversión minera Los Calatos, ubicado entre la Pampa Terrones y Cerro Los Calatos, en el límite de los distritos de Moquegua y Torata, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, en el numeral "1.11 CARACTERÍSTICAS Y CLASIFICACIÓN DE TIERRAS", se señala que el terreno tiene pendientes que varían entre 5 % a 60 % y define las áreas por rangos de pendiente conforme se muestra en la imagen siguiente:

Imagen n.º 16

Pendientes que tiene el terreno materia de tasación comercial

Tipo	:	Terreno Eriazo.										
Pendiente	:	Varía de 5% a 60%. En el terreno se ha diferentes pendientes, cuyos porcentajes de cobertura son los siguientes:										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Áreas con Pendiente</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><10%</td> <td>19,44</td> </tr> <tr> <td>10-20%</td> <td>35,11</td> </tr> <tr> <td>20-30%</td> <td>25,96</td> </tr> <tr> <td>>30%</td> <td>19,49</td> </tr> </tbody> </table>	Áreas con Pendiente	%	<10%	19,44	10-20%	35,11	20-30%	25,96	>30%	19,49
Áreas con Pendiente	%											
<10%	19,44											
10-20%	35,11											
20-30%	25,96											
>30%	19,49											

Fuente: Informe técnico de tasación s/n de 16 de diciembre de 2020 que obra en el expediente n.º 176-2018/SBNSDDI de la SBN.

Al respecto, en la página titulada "ANEXO 1 DETERMINACIÓN DEL VALOR BÁSICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE)", que como anexo forma parte de dicho informe técnico de tasación, entre otros aspectos, se obtuvo el **promedio ponderado de las expresiones numéricas** (0,90, 0,80, 0,70 y 0,60) que corresponde a cada rango de área; dicho promedio ponderado que resulta

0,7545, fue redondeado a 0,75; conforme se muestra en la imagen siguiente:

Imagen n.º 17
Factor: "T = Topografía y naturaleza del Terreno"

T = 0,563 (Topografía: 0,75 y Naturaleza de Terreno: 0,75)

Áreas con Pendiente	% del Área	FACTOR
<10%	19,44	0,90
10-20%	35,11	0,80
20-30%	25,96	0,70
>30%	19,49	0,60
FACTOR REDONDEADO		0,75

Fuente: página titulada "ANEXO 1 DETERMINACIÓN DEL VALOR BÁSICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE)", que como anexo forma parte de dicho informe técnico de tasación

- ii. Asimismo, otro caso similar de tasación de un predio donde se determinaron dos (2) rangos de pendientes en los que no se había definido las áreas para cada caso, se presenta en el expediente n.º 682-2023/SBN-SDAPE; en este caso, se encuentra el informe técnico de tasación n.º 06084-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRECS-DC/TASACIONES de 6 de diciembre de 2023 (apéndice n.º 37), correspondiente a la tasación comercial del derecho de servidumbre de un terreno eriazo de 9,5282 ha ubicado en el distrito de Chala, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa.

En el citado informe técnico de tasación, en el numeral "1.11 CARACTERÍSTICAS Y CLASIFICACIÓN DE TIERRAS", se señala que el terreno tiene pendiente variable de 11 a 20 % y de 21 a 30 %, sin precisar el área que corresponde a cada uno de dichos rangos de pendiente. Al respecto, en el ANEXO 1 "DETERMINACIÓN DEL VALOR BÁSICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE)", entre otros aspectos, se señala que para el factor "T = Topografía y naturaleza del Terreno" se promedia los factores 0,8 pendiente de 11 a 20 % y 0,70 pendiente de 21 a 30 %, existentes en la zona, que da como resultado para dicho factor el valor de 0,75; conforme se muestra en la imagen siguiente:

Imagen n.º 18
Factor: "T = Topografía y naturaleza del Terreno"

T = 0,75; Se promedia los factores: 0,8 pendiente de 11 a 20% y 0,70 pendiente de 21 a 30%, existentes en la zona.

Fuente: Página titulada "ANEXO 1 DETERMINACIÓN DEL VALOR BÁSICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE)" que como anexo forma parte del informe técnico de tasación n.º 06084-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRECS-DC/TASACIONES.

- Volviendo al caso de la Parcela Hampton 2-A, para el cálculo del Valor Comercial del Terreno (VC), primero "corregimos" el Valor Básico de Terreno Eriazo (VBTE), para lo cual, mantenemos las expresiones numéricas de "VR", "d", "U", "V" y "E" consignadas en los cálculos presentados en la anterior imagen n.º 13, y reemplazamos la nueva expresión numérica del factor "Topografía y naturaleza del

terreno" (T) obtenida: $T = 0,56$, en la siguiente fórmula:

$$VBTE = 1/10 \times VR \times d \times T \times U \times V \times E$$

Se obtiene:

$$VBTE = 1/10 \times (S/ 5,40) \times 1,00 \times 0,56 \times 2,00 \times 1,3 \times 1,21$$

$$VBTE = S/ 0,95 / m^2$$

Asimismo, obtenemos el Valor Comercial del Terreno (VC), multiplicando el área del terreno (50 481 937,91 m²) por VBTE:

$$VC = 50\,481\,937,91 \text{ m}^2 \times S/ 0,95 / m^2$$

$$VC = S/ 47\,957\,841,01$$

- Luego, para la cuantificación del VCDS, aplicamos la metodología establecida en el Título IV, Capítulo I del RNT, aplicando la siguiente fórmula:

$$C = A \times \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$$

Donde:

A: Ingreso anual o renta líquida presunta que percibiría el usufructuario o beneficiario al finalizar el periodo anual, que se calcula con la siguiente expresión:

$$A = VC \times FRC_r \times k$$

Donde:

FRC_r : Es el Factor de Recuperación de Capital para la tasa "r" determinado anteriormente en 0,06003

k: Factor de ajuste por periodo de años, considerado anteriormente igual a 1,0

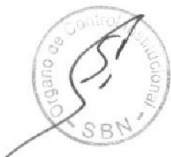
$$A = S/ 47\,957\,841,01 \times 0,06003 \times 1,0$$

$$A = S/ 2\,878\,909,20$$

Por lo cual, el VCDS es:

$$C = S/ 2\,878\,909,20 \times \frac{(1+0,0237)^{30} - 1}{0,0237 \times (1+0,0237)^{30}}$$

$$C = S/ 61\,314\,250,92$$



Por lo cual, siguiendo la metodología y los procedimientos establecidos en el RNT, el VCDS de la Parcela Hampton 2-A resultante, asciende al importe de S/ 61 314 250,92 (sin incluir el Impuesto General a las Ventas). Consecuentemente, al haber los servidores de la SDAPE validado para dicho valor comercial el importe de S/ 45 824 334,83 (sin incluir el Impuesto General a las Ventas), detallado en los primeros párrafos del numeral 1.5.3 del presente documento, se ha subvaluado en S/ 15 489 916,09 (sin incluir el Impuesto General a las Ventas), al cual añadido el Impuesto General a las Ventas (S/ 2 788 184,90), resulta la subvaluación total de S/ 18 278 100,99, según se detalla en el cuadro siguiente:

Cuadro n.º 4
Importe subvaluado del VCDS de la Parcela Hampton 2-A

Descripción	Área	VCDS	IGV	Total
Parcela Hampton 2-A	Comisión auditora	61 314 250,92	11 036 565,17	72 350 816,09
	DC-MVCS	45 824 334,83	8 248 380,27	54 072 715,10
Importe subvaluado (diferencia)		15 489 916,09	2 788 184,90	18 278 100,99

Fuente: Resolución n.º 0468-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 8 de mayo de 2024.

Elaborado por: Comisión auditora

Nota:

(*) VCDS: Valor Comercial del Derecho de Servidumbre

(*) IGV: Impuesto General a las Ventas

2.4. De la aprobación de la constitución del derecho de servidumbre sobre el terreno eriazos, no obstante, correspondía solicitar o requerir la rectificación del importe de la tasación del VCDS.

Luego que la SDAPE-SBN a través del citado informe brigada n.º 00075-2024/SBN-DGPE-SDAPE diera conformidad al procedimiento de tasación respecto a los predios requeridos en servidumbre por la empresa Minera Hampton Perú S.A.C., mediante oficio n.º 01452-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 5 de marzo de 2024 (**apéndice n.º 38**), solicitó a la administrada manifestar su aceptación a dicha valuación comercial determinada en S/ 45 911 106,50, el cual no incluye el Impuesto General a las Ventas; respecto del cual, la administrada con escrito s/n de 13 de marzo de 2024 (Ficha de S. I. n.º 06763-2024 de la misma fecha) (**apéndice n.º 39**) manifestó su conformidad a dicho monto como valor de la contraprestación por el derecho de servidumbre.

Asimismo, las servidoras de la SDAPE-SBN, la profesional abogada e ingeniera Erika Herrera Marín, con los informes técnico legal n.º 0541 y 0542-2024/SBN-DGPE-SDAPE, ambos de 6 de mayo de 2024 (**apéndice n.º 40**), dirigidos al subdirector de la SDAPE, concluyeron que "los predios" constituyen terrenos eriazos de propiedad estatal, de libre disponibilidad y no se encuentran comprendidos en ninguno de los supuestos de exclusión a que se refiere el numeral 4.2 del artículo 4 de "el Reglamento"; por lo que en consecuencia, corresponde aprobar la solicitud de constitución del derecho de servidumbre sobre "los predios" formulada por "la administrada", por las áreas de 50 481 937,91 m² y 14 722,27 m², respectivamente.

No obstante lo señalado por los servidores de la SDAPE, el tratamiento de la subvaluación del VCDS referente a la Parcela Hampton 2-A evidenciada en el precedente numeral 2.3 del presente informe de auditoría, comprendía la modificación del valor de la tasación estimado; por lo cual, por ser necesario correspondía que la SBN requiera a la DC-MVCS la rectificación

del importe de la tasación del VCDS, tal como establece el numeral 11.5 del artículo 11 del Decreto Supremo n.° 002-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley n.° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible:

“(…) Artículo 11.- Valuación del terreno y determinación de la contraprestación de la servidumbre. (…)

11.5 El organismo o empresa con acreditada experiencia a cargo de la tasación presenta un informe de valuación comercial y el estudio de mercado, con la fundamentación de su utilización en la tasación efectuada. Este informe es evaluado por la SBN, la cual dará la respectiva conformidad al procedimiento de la tasación. De ser necesario, requerirá la aclaración o rectificación al organismo o empresa que efectuó la tasación (…). Lo subrayado es añadido.

En ese sentido, no obstante correspondía solicitar o requerir la rectificación del importe de la tasación del VCDS, la SDAPE-SBN mediante Resolución n.° 0468-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 8 de mayo de 2024 (**apéndice n.° 41**), aprobó la constitución del derecho de servidumbre a favor de la citada empresa para la ejecución del proyecto de inversión Los Calatos por el plazo de 30 años, respecto a los predios de la Parcela Hampton 2-A de 50 481 937,91 m² y la Parcela Hampton 2-D de 14 722,27 m², ubicados en los distritos de Moquegua y Torata, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado en la partida registra n.° 11047015 de la Oficina Registral de Moquegua de la Zona n.o XIII – Sede Tacna y anotado con CUS n.° 164114 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP).

Dicha resolución establece que, la vigencia de la servidumbre se contabiliza a partir del 13 de julio de 2021, fecha de suscripción de la citada Acta de Entrega-Recepción n.° 00110-2021/SBN-DGPE-SDAPE (modificada con Acta de Entrega Recepción n.° 00123-2023/SBN-DGPE-SDAPE) y culmina el 13 de julio de 2051; la contraprestación asciende a S/ 45 911 106,50 (correspondiendo por la Parcela Hampton 2-A: S/ 45 824 334,83 y por la Parcela Hampton 2-D: S/ 86 771,67), que no incluyen el Impuesto General a las Ventas, y deben ser cancelada en 30 cuotas. Asimismo, que una vez que la administrada pague las 3 primeras cuotas se suscribirá el contrato dentro del plazo de 10 días hábiles.

En tal contexto, de acuerdo a las gestiones de cobranza consignadas en los documentos memorando n.° 00238-2024/SBN-OAF-UF de 27 de junio de 2024 (**apéndice n.° 42**), memorando n.° 00271-2024/SBN-OAF-UF 16 de julio de 2024 (**apéndice n.° 43**), así como en el informe n.° 00309-2025/SBN-OAF-UF de 21 de julio de 2025 (**apéndice n.° 44**), comunicadas por el jefe de la Unidad de Finanzas, las referidas tres (3) primeras cuotas correspondientes a los tres (3) primeros años (del 13/07/2021 al 13/07/2024), así como la cuarta y quinta cuota correspondiente al cuarto y quinto año de servidumbre (del 13/07/2024 al 13/07/2025 y del 13/07/25 al 13/07/26), fueron canceladas por la empresa Minera Hampton Perú S.A.C., por el importe total de S/ 9 112 241,53, de acuerdo al detalle siguiente:

Cuadro n.º 5
Importe cancelado al mes de julio de 2025 por la empresa Minera Hampton Perú S.A.C. respecto a las Parcelas Hampton 2A y Hampton 2D

ADMINISTRADO	RESOLUCIÓN N°	Comprobante de Pago	Fecha de cancelación	CONCEPTO	Importe total (S/)
MINERA HAMPTON PERU S.A.C.	0468-2024/SBN-DGPE-SDAPE	F001-00003677	14/06/2024	Servidumbre (13/07/21-13/07/24) 1°, 2° y 3° cuota	5 417 510,58
		F001-00003712	11/07/2024	Servidumbre (13/07/24-13/07/25) 4° cuota	1 833 648,32
		F001-00003866	09/07/2025	Servidumbre (13/07/25-13/07/26) 5° cuota	1 861 082,63
TOTAL					9 112 241,53

Fuente: Memorando n.º 00238-2024/SBN-OAF-UF de 27 junio de 2024; memorando n.º 00271-2024/SBN-OAF-UF de 16 de julio de 2024; e informe n.º 00309-2025/SBN-OAF-UF de 21 de julio de 2025.

Efectuado el pago de las tres primeras cuotas, la SBN con la administrada suscribieron el Contrato n.º 00036-2024/SBN-DGPE MINERA HAMPTON PERÚ S.A.C. "Contrato de Constitución de Derecho de Servidumbre a Título Oneroso" de 18 de julio de 2024 (**apéndice n.º 45**), respecto del área de 50 496 660,18 m² conformado por la Parcela Hampton 2-A de 50 481 937,91 m² y la Parcela Hampton 2-D de 14 722,27 m², por un periodo de 30 años que se inició el 13 de julio de 2021 y culminará el 13 de julio de 2051, por el importe de S/ 45 911 106,50 (sin incluir los impuestos de ley), de acuerdo a la tasación del VCDS determinados para la Parcela Hampton 2-A (S/ 45 824 334,83) y la Parcela Hampton 2-D (S/ 86 771,67) respectivamente.

3 Del importe subvaluado del Valor Comercial del Terreno (VC) respecto a las áreas desistidas por la administrada, que generó un menor pago por la contraprestación.

Por otro lado, con relación al desistimiento de la solicitud de constitución de derecho de servidumbre aprobada por la SDAPE a través de la citada Resolución n.º 0445-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 25 de abril de 2024, respecto del área de 807 187,13 m² conformado por las Parcelas Hampton 2-B (427 091,27 m²) y Parcela Hampton 2-C (380 095,86 m²), en concordancia con lo dispuesto en el artículo 65, numeral 65.7²¹ del Reglamento de la Ley n.º 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA y publicado el 11 de abril de 2021, correspondía a la SBN solicitar a la administrada el pago de la contraprestación por el tiempo de uso del predio.

3.1. De la determinación del Valor Comercial del Terreno (VC) por parte de la SDAPE.

Sobre el particular, con relación a las áreas en servidumbre desistidas por la administrada, conformados por la Parcela Hampton 2-B y la Parcela Hampton 2-C, tal como lo señala el Subdirector de la SDAPE a través del oficio n.º 07639-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 22 de setiembre de 2025 (**apéndice n.º 46**), la Especialista Técnica de la SDAPE, ingeniera Erika

²¹ La precitada norma establece: "(...) 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.**"(Énfasis agregado)

Katy Herrera Marín, en cumplimiento de sus funciones competentes como parte de su puesto, efectuó el cálculo del monto de la contraprestación por el uso de dichas áreas, por el plazo establecido entre la fecha de suscripción del Acta de Entrega-Recepción n.º 00110-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13 de julio de 2021 y el 22 de febrero del 2023, fecha en que a través del escrito s/n de 21 de febrero de 2023 (Ficha de S. I. n.º 04327-2023 de 22 de febrero de 2023) (**apéndice n.º 47**), la administrada señaló:

"(...) desde el ingreso de la presente solicitud ponemos formalmente a disposición de la SDAPE, y por ende de la SBN, las Áreas Excluidas, para los fines y procedimientos que consideren correspondiente (...)".

Por lo cual, el cómputo del tiempo de uso provisional de los predios de la Parcela Hampton 2-B y la Parcela Hampton 2-C, se estableció en un (1) año, siete (7) meses y diez (10) días.

En ese sentido, mediante informe brigada n.º 00084-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 15 de febrero de 2024 (**apéndice n.º 48**), elaborado por la ingeniera Erika Katy Herrera Marín, y dirigido al Subdirector(e) de Administración de Patrimonio Estatal, se determinó el valor de la contraprestación por la entrega provisional de las parcelas Hampton 2-B y Hampton 2-C, que en conjunto suman un área de 807 107,13 m², por un monto de S/ 190 115,53, a cargo de Minera Hampton Perú S.A.C. El informe fue suscrito por la ingeniera geógrafa Erika Katy Herrera Marín, y visado por la arquitecta Gisele Grendha Llerena Arizaga, el ingeniero agrícola Fernando Javier Luyo Zegarra, y el citado subdirector.

Seguidamente se presentan en la imagen n.º 19, el análisis técnico efectuado en la determinación del valor de la contraprestación consignado en el mencionado informe brigada n.º 00084-2024/SBN-DGPE-SDAPE:



Imagen n.° 19

Del Valor Comercial del Terreno: predios Parcela Hampton 2-B y Parcela Hampton 2-C y la determinación del valor estimado de la contraprestación por el uso de las áreas desistidas.

II. ANALISIS

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Y DETERMINACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DE LA CONTRAPRESTACIÓN DE DOS ÁREAS DESISTIDAS

2.1. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

De conformidad con el Art. 65.7 del Decreto Supremo N.° 0008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que Aprueba el Reglamento de la Ley N.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se establece que el pago de una contraprestación por el uso del predio, es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valorización referencial que efectuó dicha entidad, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio.

Por lo tanto, para la determinación del valor comercial de las áreas desistidas, se tomará como base las cinco (05) muestras por ser las más representativas y relevantes; las cuales se consignan en el Informe Técnico de Tasación N.° 00040 y 00041-2024/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES de fecha 24 de octubre de 2023 (Exp. N.° 1147-2020/SBN-SDAPE), hasta el Valor Unitario Promedio (VUT), con lo cual se calculará el VUT para las áreas entregadas, conforme se muestra a continuación:

2.1.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO ERIAZO

El Informe Técnico de Tasación N.° 00040 y 00041-2024/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, contiene el estudio de mercado de cinco (05) muestras que se encuentran dentro de la zona de estudio, siendo estas:

Muestra 1 : Sunarp / Partida 05047939 / Escritura Pública de fecha 15/11/2019, venta de predio rústico de 0,0754 ha, precio S/. 15 000,00, con frente a red vial vecinal sin asfaltar, distrito Omate, provincia General Sanchez Cerro, departamento de Moquegua.

Área : 754,00 m²
 Precio : S/. 15 000,00
 VUT_{1 inicial} : S/. 19,89 /m²
Aplicando los factores correspondientes VUT₁= S/. 24,94 /m²

Muestra 2 : Predio Rural "Pampa de Cogni", distrito Omate, provincia General Sanchez Cerro, departamento de Moquegua.

Área : 1 666,00 m²
 Precio : S/. 20 000,00
 VUT_{2 inicial} : S/. 12,00 /m²
Aplicando los factores correspondientes VUT₂= S/. 14,96 /m²

Muestra 3 : Sector Calabazo, parcela Calabazo 02104, distrito Omate, provincia General Sanchez Cerro, departamento de Moquegua.

Área : 800,00 m²
 Precio : S/. 22 000,00



Handwritten signature

VUT₃ inicial : S/. 27,50 /m²
Aplicando los factores correspondientes VUT₃= S/. 30,04 /m²

Muestra 4 : Sunarp / Partida 05048477 / Escritura Pública de fecha 29/09/2017, venta de predio rústico de 0,2099 ha, precio S/. 51 000,00, ubicado a 87 m de la red vial vecinal sin afirmar, distrito Omate, provincia General Sanchez Cerro, departamento de Moquegua.

Área : 2 099,00 m²
Precio : S/. 51 000,00
VUT₄ inicial : S/. 24,30 /m²
Aplicando los factores correspondientes VUT₄= S/. 38,22 /m²

Muestra 5 : Predio Rústico "San Francisco Bajo", distrito Omate, provincia General Sanchez Cerro, departamento de Moquegua.

Área : 800,00 m²
Precio : S/. 18 000,00
VUT₅ inicial : S/. 22,50 /m²
Aplicando los factores correspondientes VUT₅= S/. 26,93 /m²

Para el cálculo del valor unitario de terreno, se considera el promedio de las cinco (05) muestras.

$$VR = (VT1 + VT2 + VT3 + VT4 + VT5) / 5$$

$$VUT = S/ 27,02 /m^2$$

Siendo el área promedio de las muestras (1 223,80 m²) menor a las áreas materia de determinación del valor comercial (áreas desistidas del predio), se aplica un factor de extensión, como se muestra en el siguiente cuadro:

Denominación	VUT	Área	Factor de Extensión	VUT (S//m ²)
Parcela Hampton 2-B	S/ 27,02 / m ²	427 091,27 m ²	0,70	S/ 18,91 /m ²
Parcela Hampton 2-C	S/ 27,02 / m ²	380 095,86 m ²	0,70	S/ 18,91/m ²

2.1.2 DETERMINACIÓN DEL VALOR BÁSICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE)

2.1.2.1. PARA EL ÁREA DESISTIDA DE 807 187,13 m²

De acuerdo al Art. 100.1 del Reglamento Nacional de Tasaciones, el valor básico de terreno eriazó esta determinado por la siguiente expresión:

$$VBTE = 1/10 \times VR \times d \times T \times U \times V \times E$$

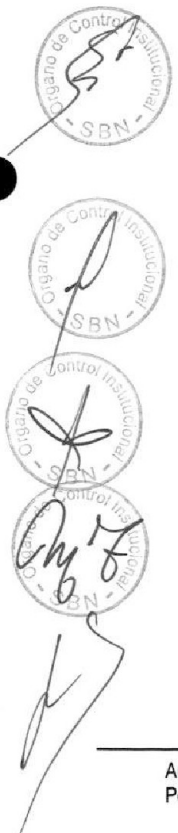
Donde:

- VBTE = Valor básico de terreno eriazó
- VR = Valor unitario de terreno de mercado, tomando como base la mejor calidad de tierra para cultivo.
- d = Distancia al área con Valor Unitario Oficial Urbano o la distancia al centro poblado más cercano.
- T = Topografía y naturaleza del terreno.
- U = Mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal.
- V = Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno.
- E = Factor de corrección ecológica.

Las expresiones numéricas para el VR y para los factores d, U, T, V y E, son las siguientes, de acuerdo a las tablas N° 08, 09, 11 y 12, del citado Reglamento:

Parcela Hampton 2-B

- VR = S/. 189 100,00 /ha. = S/. 18,91 /m²
- d = 1,00; más de 2 000 m de distancia al centro poblado más cercano.
- T = 0,42; pendiente variable de 11% a 20% (0,80) y de 21% a 30% (0,70) con afloramiento rocoso (0,75)



U = 2,00; uso industrial
 V = 1,30; carretera de segunda clase hasta 500 m.
 E = 1,21; clima bueno (1,10); paisaje regular (1,00); contaminación ambiental baja (1,10)

Por lo tanto:

$$VBTE = 1/10 \times VR \times d \times T \times U \times V \times E$$

$$VBTE = 1/10 \times S/. 18,91 /m^2 \times 1,00 \times 0,42 \times 2,00 \times 1,30 \times 1,21$$

$$VBTE = S/. 2,50 / m^2$$

Parcela Hampton 2-C

$$VR = S/. 189 100,00 /ha. = S/. 18,91 /m^2$$

d = 1,00; más de 2 000 m de distancia al centro poblado más cercano.

T = 0,675; pendiente de 5% a 10% (0,90) con afloramiento rocoso (0,75)

U = 2,00; uso industrial

V = 1,10; carretera de segunda clase mayor a 1 000 m

E = 1,21; clima bueno (1,10); paisaje regular (1,00); contaminación ambiental baja (1,10)

Por lo tanto:

$$VBTE = 1/10 \times VR \times d \times T \times U \times V \times E$$

$$VBTE = 1/10 \times S/. 18,91 /m^2 \times 1,00 \times 0,675 \times 2,00 \times 1,10 \times 1,21$$

$$VBTE = S/. 3,40 / m^2$$

2.1.3 DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO (VC)

En consideración con la naturaleza de los terrenos eriazos y el estudio de mercado inmobiliario efectuado en la zona más cercana donde se ubican los predios; así como el tipo de terreno, topografía, ubicación, extensión, características del entorno, aplicando el procedimiento establecido en el Título III, Capítulo VI, Artículo 100, 100.1 del Reglamento Nacional de Tasaciones - RNT, para terrenos eriazos, que señala que la tasación resulta de multiplicar el Valor Básico Eriazo (VBTE) por el área (A) materia de tasación, resultando el siguiente valor:

o Para la Parcela Hampton 2-B

$$VT_{2-B} = AT (m^2) \times VBTE (S/ / m^2)$$

$$VT_{2-B} = 427 091,27 m^2 \times S/ 2,50 / m^2$$

$$VT_{2-B} = S/ 1 067 728,18$$

Donde el valor del Terreno (VT) representa el valor comercial (VC) del mismo, por tanto:

$$VC_{2-B} = VT_{2-B}$$

$$VC_{2-B} = S/ 1 067 728,18$$

o Para la Parcela Hampton 2-C

$$VT_{2-C} = AT (m^2) \times VBTE (S/ / m^2)$$

$$VT_{2-C} = 380 095,86 m^2 \times S/ 3,40 / m^2$$

$$VT_{2-C} = S/ 1 292 325,92$$

Donde el valor del Terreno (VT) representa el valor comercial (VC) del mismo, por tanto:

$$VC_{2-C} = VT_{2-C}$$

$$VC_{2-C} = S/ 1 292 325,92$$



Por tanto, el valor comercial total por las áreas entregadas de la servidumbre es de:

VC_{z-a} = S/ 1 067 728,18
VC_{z-c} = S/ 1 292 325,92
TOTAL = S/ 2 360 054,10

2.2. DETERMINACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DE LA CONTRAPRESTACIÓN POR EL USO DE LAS ÁREAS DESISTIDAS:

El valor estimado del derecho de uso de terreno respecto del área desistida de Servidumbre, se calculará aplicando la metodología establecida en el numeral 5 del lineamiento para el cálculo del valor de la contraprestación por la entrega provisional de predio del estado aprobado por Resolución N.° 0088-2021/SBN-GG de fecha 6 de setiembre de 2021, el cual establece que:

Numeral 5.1.1.- El valor comercial del predio, se obtiene del Informe Técnico de Tasación elaborado para el procedimiento; en su defecto, de no existir un informe previo, el/la especialista técnico/a realizará 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.

Por otro lado, con Resolución N.° 0001-2022/SBN de fecha 05 de enero de 2022, se aprobó la Directiva N.° DIR-00001-2022/SBN denominada "disposiciones para la determinación de la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión", la misma que establece que:

Numeral 5.3.4 [...] Si antes de la fecha de emisión de la citada resolución, el/la titular del proyecto pone a disposición el predio, la contraprestación equitativa por el uso provisional del predio es computada a partir de la entrega provisional hasta la fecha en que se puso a disposición de la SBN el predio.

La citada contraprestación es determinada conforme a lo dispuesto por el numeral 65.7 del artículo 65 del Reglamento de la Ley N.° 29151, aprobado Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA, en concordancia con la Primera Disposición Complementaria Final del Reglamento.

2.2.1. CALCULO DEL VALOR DE CONTRAPRESTACIÓN.

Tomando en cuenta que la servidumbre requerida por el administrado fue aprobada por el sector para un periodo de treinta (30 años), de acuerdo a la tabla N.° 01 consignada en el numeral 5.2 del lineamiento antes citado, se tiene que para dicho periodo le corresponde un porcentaje anual de contraprestación de 5 %.

Asimismo, en atención a lo requerido en el correo institucional del equipo de onerosos, la estimación del valor se determinará tomando en cuenta la fecha de suscripción del Acta de Entrega-Recepción N.° 00110-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13 de julio de 2021 hasta el 22 de febrero de 2023; por lo tanto, el valor de la contraprestación se calculará para un periodo de UN (01) AÑO, SIETE (07) MESES Y DIEZ (10) DÍAS.

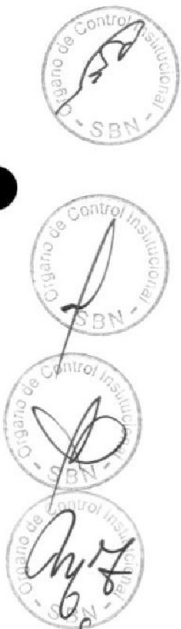
Por tanto, el valor de la contraprestación por el área desistida, es de:

Determinación del valor de la contraprestación anual:

Descripción	S/	US \$
Valor Comercial	2 360 054,10	609 833,10
Porcentaje	5 %	5 %
Valor Anual	118 002,71	30 491,66

(Tipo de cambio: 3,87 al 24 de octubre de 2023, fecha del informe técnico de tasación)

Por lo tanto, el valor de la contraprestación para el periodo de UN (01) AÑO, SIETE (07) MESES Y DIEZ (10) DÍAS, asciende a:



Tiempo	Cantidad	Valor Prorrateado		Sub Total	
		(S/)	(US \$)	(S/)	(US \$)
Anual	1	118 002,71	30 491,66	118 002,71	30 491,66
Mensual	07	9 833,56	2 540,97	68 834,92	17 786,79
Diario	10	327,79	84,70	3 277,90	847,00
TOTAL (Valor estimado)				190115,53	49 125,45

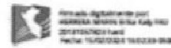
2.2.2. Cabe indicar que el presente análisis resulta del prorrateo del valor comercial aplicando el lineamiento aprobado por Resolución N.° 0088-2021/SBN-GG de fecha 6 de setiembre de 2021.

III. CONCLUSIÓN

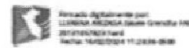
El valor estimado para la contraprestación por entrega provisional de las áreas entregadas de la servidumbre por el periodo de tiempo considerado desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega-Recepción N.° 00075-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 04 de mayo de 2021 (fecha de inicio) hasta el 09 de marzo de 2023 (fecha en la que "el administrado" puso a disposición "los predios"), el cual es de UN (01) AÑO, SIETE (07) MESES y DIEZ (10) DÍAS, respecto a un área de 807 187,13 m², asciende a S/ 190 115,53 (Ciento Noventa Mil Ciento Quince y 53/100 Soles) o US \$ 49 125,45 (Cuarenta y Nueve Mil Ciento Veinticinco y 45/100 Dólares Americanos).

Es todo cuanto tengo que informar, para los fines que estime conveniente.

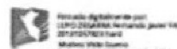
Atentamente,



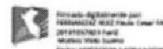
Firmado por
ING. ERIKA KATY HERRERA MARÍN
Especialista Técnica
Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal



Visado por
ARQ. GISELE GRENDA LLERENA ARIZAGA
Coordinadora Técnica
Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal

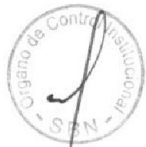


Visado por
ING. FERNANDO JAVIER LUYO ZEGARRA
Adjunto Técnico
Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal



Visado por
ABOG. PAULO CESAR FERNANDEZ MARIN
Subdirector (e)
Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal

Fuente: Informe brigada n.° 00084-2024/SBN-DGPE-SDAPE



Al respecto, según se verifica en la anterior imagen n.º 19, los servidores de la SDAPE calcularon el Valor Comercial del Terreno (VC) total equivalente a S/ 2 360 054,10, correspondiendo al VC_{2-B} de la Parcela Hampton 2-B el importe de S/ 1 067 728,18, y al VC_{2-C} de la Parcela Hampton 2-C el importe de S/ 1 292 325,92 respectivamente. Por lo cual, para el tiempo de uso de dichos predios de un (1) año, siete (7) meses y diez (10) días, se determinó un valor de contraprestación ascendente a S/ 190 115,53.

3.2. Cuantificación de la subvaluación del Valor Comercial del Terreno (VC) de las áreas desistidas, que generó un menor pago por la contraprestación.

Con relación al Valor Comercial del Terreno (VC) equivalente a S/ 1 067 728,18, determinado para la Parcela Hampton 2-B, los servidores de la SDAPE no cumplieron adecuadamente el procedimiento establecido en el RNT, toda vez que se limitaron a copiar el procedimiento efectuado para el cálculo del Valor Comercial del Terreno (VC) de la Parcela Hampton 2-A presentado en el anterior numeral 2.2 del presente informe de auditoría; por lo cual, también en este caso se utilizó de forma duplicada el factor de influencia correspondiente a la "Topografía del terreno" (es decir se castigó el valor de la tasación dos veces por el mismo concepto concerniente a la condición topográfica del terreno).

En tal sentido, se subvaluó el importe correspondiente al Valor Comercial del Terreno (VC) de las áreas desistidas, y consecuentemente se determinó el valor de la contraprestación menor a lo que correspondía en S/ 28 555,72, al cual añadido el Impuesto General a las Ventas de S/ 5 140,03, nos da un menor importe total de contraprestación de S/ 33 695,75.

Seguidamente, se detalla el análisis realizado por la comisión de auditoría siguiendo la metodología establecida en el RNT, y manteniendo los datos técnicos de los parámetros aplicados por los servidores de la SDAPE consignados en el mencionado informe brigada n.º 00084-2024/SBN-DGPE-SDAPE:

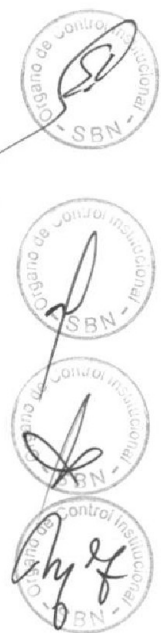
3.3.1 En el análisis mostrado en la Imagen n.º 19, los servidores de la SDAPE inician dicho análisis para la determinación del Valor Unitario del Terreno (VUT), utilizando las mismas 5 muestras del estudio del mercado inmobiliario, obteniendo el importe de S/ 27,02 / m², que luego multiplican por el Factor de Extensión de 0,70, indicando que el área promedio de las muestras (1 223,80 m²) es menor al área materia de desistimiento; por lo cual consignan lo siguiente:

$$VUT = 0,70 \times S/ 27,02 / m^2.$$

$$VUT = S/ 18,91 / m^2$$

3.3.2 Seguidamente, en el numeral 2.1.2 del citado informe brigada n.º 00084-2024/SBN-DGPE-SDAPE, proceden a determinar el Valor Básico del Terreno Eriazo (VBTE), indicando que de acuerdo al artículo 100 del Reglamento Nacional de Tasaciones, el Valor Básico del Terreno Eriazo (VBTE), se determina con la siguiente expresión:

$$VBTE = 1/10 \times VR \times d \times T \times U \times V \times E$$



Handwritten signature

Señalan los siguientes factores:

Para el caso de la Parcela Hampton 2-B:

- VR = S/ 18,91 / m²
- d = 1,00; Indicando por estar a más de 2 000 m de distancia al centro poblado más cercano.
- T = 0,42; Indicando pendiente variable de 11% a 20% (0,80) y de 21% a 30% (0,70) con afloramiento rocoso (0,75).
- U = 2,00; Uso industrial.
- V = 1,30; Carretera de segunda clase hasta 500 m.
- E = 1,21; Clima bueno (1,10), paisaje regular (1,00), contaminación ambiental baja (1,10)

Con lo cual, obtienen el siguiente VBTE_{2-B}²²

$$VBTE_{2-B} = 1/10 \times (S/ 18,91 / m^2) \times 1,00 \times 0,42 \times 2,00 \times 1,30 \times 1,21 \rightarrow (A)$$

$$VBTE_{2-B} = S/ 2,50 / m^2$$

Seguidamente, en el numeral 2.1.3 del citado informe brigada, se determina el Valor Comercial de Terreno (VC_{2-B})²³ ascendente a S/ 1 067 728,18, para la Parcela Hampton 2-B, multiplicando el área del terreno (427 091,27 m²) por VBTE:

$$VC_{2-B} = 427 091,27 m^2 \times 2,50 / m^2$$

$$VC_{2-B} = S/ 1 067 728,18$$

Para el caso de la Parcela Hampton 2-C:

En el mismo orden de ideas, siguiendo el mismo procedimiento desarrollado para el caso de la Parcela Hampton 2-B, y empleando como factor por topografía y naturaleza del terreno "T", la expresión numérica de 0,675 obtenido del producto de los factores de influencia: 0,90 x 0,75 (pendiente de 5% a 10% (0,90) y afloramiento rocoso (0,75)); en el aludido numeral 2.1.3 del informe brigada n.° 00084-2024/SBN-DGPE-SDAPE, se determinó el Valor Comercial de Terreno (VC_{2-C})²⁴ para la Parcela Hampton 2-C siguiente:

$$VC_{2-C} = S/ 1 292 325,92$$

Por lo cual, el Valor Comercial del Terreno del total de las áreas desistidas concernientes a la Parcela Hampton 2-B y Parcela Hampton 2-C, asciende a S/ 2 360 054,10:

$$\begin{aligned} VC_{2-B} &= S/ 1 067 728,18 \\ VC_{2-C} &= S/ 1 292 325,92 \quad \rightarrow \quad (B) \\ \text{TOTAL} &= S/ 2 360 054,10 \end{aligned}$$

²² La expresión VBTE_{2-B}, representa el Valor Básico de Terreno Eriazo correspondiente a la Parcela Hampton 2-B.

²³ La expresión VC_{2-B}, representa el Valor Comercial del Terreno correspondiente a la Parcela Hampton 2-B.

²⁴ La expresión VC_{2-C}, representa el Valor Comercial del Terreno correspondiente a la Parcela Hampton 2-C.

3.3.3 Con relación a la determinación del valor de la contraprestación correspondiente al valor estimado del derecho de servidumbre por el tiempo de uso de las áreas desistidas, se tiene lo siguiente:

- **Valor estimado determinado por servidores de la SDAPE:**

Respecto al valor de la contraprestación por el uso de los terrenos desistidos (Parcela Hampton 2-B y Parcela Hampton 2-C), en el numeral 2.2 del mencionado informe brigada n.° 00084-2024/SBN-DGPE-SDAPE, se indica que se aplicará la metodología establecida en el numeral 5 del "lineamiento para el cálculo del valor de la contraprestación por la entrega provisional de predios del estado", aprobado por Resolución n.° 0088-2021/SBN-GG de 6 de setiembre de 2021, en el cual se establece que de no existir un informe técnico de tasación previo, se realizará la estimación del valor comercial del predio como parte del informe de cálculo de valor de contraprestación, aplicando las metodologías establecidas en el RNT.

Además se cita la Directiva n.° DIR-00001-2022/SBN "disposiciones para la determinación de la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión", aprobada con Resolución n.° 0001-2022/SBN de 5 de enero de 2022; y se indica que esta establece que la contraprestación equitativa por el uso provisional del predio es computado a partir de la entrega provisional hasta la fecha en que se puso a disposición de la SBN el predio; y complementa, que ello es concordante con lo dispuesto en el artículo 65, numeral 65.7 del Reglamento de la Ley n.° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA y publicado el 11 de abril de 2021.

Asimismo, se indica que tomando en cuenta que la servidumbre requerida por la administrada fue aprobada por el sector para un período de treinta (30) años, de acuerdo a la tabla n.° 01 descrito en el numeral 5.2 del "Lineamiento N° 0003-2021/SBN-DGPE - Lineamientos para el cálculo del valor de la contraprestación por la entrega provisional de predios del estado", aprobada por Resolución n.° 0088-2021/SBN-GG, corresponde un porcentaje anual de contraprestación de 5%; por lo cual, determinan el siguiente valor de la contraprestación anual:

$$\begin{aligned} \text{Valor de la contraprestación anual} &= \text{Valor Comercial del Terreno} \times 5\% \\ &= S/ 2\ 360\ 054,10 \times 5\% \end{aligned}$$

$$\text{Valor de la contraprestación anual} = S/ 118\ 002,71$$

- **Valor estimado determinado por la comisión de auditoría:**

El valor de la contraprestación determinado por los servidores de la SDAPE, es menor al monto que correspondía toda vez que fue calculado en base a un Valor Comercial de Terreno subvaluado, al haberse empleado en los cálculos para el caso de la **Parcela Hampton 2-B**, una expresión numérica correspondiente al factor de influencia "T" por "Topografía y naturaleza del terreno", en el que se duplicó la influencia adversa de la topografía del terreno.

En efecto, con relación a la **Parcela Hampton 2-B**, la expresión numérica de 0,42 del mencionado factor por topografía y naturaleza del terreno "T" asignado para determinar el VBTE_{2-B}, a partir de las mismas características de influencia por topografía del terreno (0,80 y 0,70) y afloramiento rocoso (0,75), considerado para la Parcela Hampton 2-A, resulta de aplicar dos veces el mismo factor de influencia correspondiente a la condición topográfica del terreno (es decir, se castigó dos veces por el mismo factor de influencia) y a este producto lo multiplicaron por el citado factor de influencia del afloramiento rocoso, tal como se detalló en el anterior numeral 2.3.3 del presente informe de auditoría:

$$T = 0,80 \times 0,70 \times 0,75 = 0,42.$$

Dicha situación, conllevó a la determinación subvaluada del VBTE_{2-B}, por lo que para la respectiva corrección del mismo, efectuamos el cálculo de dicho VBTE_{2-B} a partir de la aplicación del factor de influencia topográfica sin duplicarlo, aplicando el promedio ponderado de acuerdo a lo explicado en el anterior numeral 2.3.3 del presente informe de auditoría:

$$\text{Factor por influencia topográfica: } T = \frac{0,5 \times 0,80 + 0,5 \times 0,70}{0,5 + 0,5} = 0,75$$

En consecuencia, considerando el factor de influencia por "Naturaleza del terreno" de 0,75; obtenemos el factor "T" concerniente a la "Topografía y naturaleza del terreno":

$$T = 0,75 \times 0,75 = 0,56.$$

Seguidamente se corrige el cálculo del VBTE_{2-B}, aplicando el factor: T=0,56 en la anterior expresión (A):

Se obtiene:

$$VBTE_{2-B} = 1/10 \times (S/ 18,91 / m^2) \times 1,00 \times 0,56 \times 2,00 \times 1,3 \times 1,21$$

$$VBTE_{2-B} = S/ 3,33 / m^2$$

Asimismo, obtenemos el Valor Comercial del Terreno (VC_{2-B}), multiplicando el área del terreno (50 481 937,91 m²) por VBTE_{2-B}:

$$VC_{2-B} = 427 091,27 m^2 \times S/ 3,33 / m^2 = S/ 1 422 213,93$$

$$\text{Valor Comercial de Terreno de la Parcela Hampton 2-B} = S/ 1 422 213,93.$$

En consecuencia, el Valor Comercial del Terreno del total de las áreas desistidas concnientes a la Parcela Hampton 2-B y Parcela Hampton 2-C, reemplazando el VC_{2-B} en la anterior expresión (B), resultaría igual a:

$$VC_{2-B} = S/ 1 422 213,93$$

$$VC_{2-C} = S/ 1 292 325,92$$

$$\text{TOTAL} = S/ 2 714 539,85$$

Asimismo, el valor de la contraprestación anual por entrega provisional de los predios, resultaría ser S/ 135 726,99:

$$\begin{aligned} \text{Valor de la contraprestación anual} &= \text{Valor Comercial del Terreno} \times 5\% \\ &= \text{S/ } 2\,714\,539,85 \times 5\% \end{aligned}$$

Valor de la contraprestación anual = S/ 135 726,99

3.3.4 Del menor pago efectuado por la contraprestación, correspondiente al tiempo de uso de las áreas desistidas por la administrada:

Al respecto, con relación al tiempo de uso provisional de los predios Parcela Hampton 2-B y Parcela Hampton 2-C, los servidores de la SDAPE determinaron el valor de la contraprestación anual por S/ 118 002,71; y, la comisión de auditoría determinó dicho valor en S/ 135 726,99.

Por lo cual, para el tiempo establecido de un (1) año, siete (7) meses y diez (10) días, en el siguiente cuadro, se efectúa el cálculo comparativo (diferencias) distribuyendo dichos importes del valor de la contraprestación anual determinado por los servidores de la SDAPE y por la comisión auditora, por la cantidad de meses y días correspondientes:

Cuadro n.º 6

Cuadro comparativo entre el valor de la contraprestación determinadas por servidores de la SDAPE y por la comisión auditora

Tiempo	Cantidad	Determinado por la SDAPE		Determinado por la Comisión de Auditoría	
		Parcial (s/)	Subtotal (s/)	Parcial (s/)	Subtotal (s/)
Años	1	118 002,71	118 002,71	135 726,99	135 726,99
Meses	7	9 833,56	68 834,92	11 310,58	79 174,06
Días	10	327,79	3 277,90	377,02	3 770,20
TOTAL		---	190 115,53	---	218 671,25

Elaborado por: Comisión auditora

Asimismo, en el siguiente cuadro se presenta el menor importe del valor de la contraprestación respecto al importe que correspondía:

Cuadro n.º 7

Menor importe determinado para el valor de la contraprestación

Descripción	Determinado por:	VCDS (S/)	IGV (S/)	Total (S/)
Valor de la contraprestación	OCI-SBN	218 671,25	39 360,83	258 032,08
	SDAPE	190 115,53	34 220,80	224 336,33
Menor importe del valor de la contraprestación (diferencia)		28 555,72	5 140,03	33 695,75

Elaborado por: Comisión auditora

En tal sentido, tal como se detalla en el precedente cuadro n.º 7, no obstante corresponder por el valor de la contraprestación debido al tiempo de uso de las áreas desistidas por la administrada, el monto de S/ 258 032,08, dicha administrada canceló



S/ 224 336,33; es decir canceló un menor importe de S/ 33 695,75. Lo cual se evidencia en el memorándum n.º 00240-2024/SBN-OAF-UF de 27 de junio de 2024 (apéndice n.º 49), a través del cual la Unidad de Finanzas de la SBN comunicó a la SDAPE-SBN que la empresa Minera Hampton Perú S.A.C. canceló el 14 de junio de 2024 la factura electrónica n.º F001-00003680 por concepto de desistimiento parcial de la servidumbre. El detalle de dicha factura se muestra en la siguiente imagen:

Imagen n.º 20
Detalle del pago efectuado – Factura Electrónica n.º F001-00003680



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES
CALCHACON NRO. 880 LIMA - LIMA - SAN ISIDRO
Teléfono : 317400

R.U.C. 20131057823
FACTURA
ELECTRÓNICA
F001 - 00003680

Datos de Cliente

SEÑOR (S)	MINERA HAMPTON PERU S.A.C.	RUC	20522609400
DIRECCIÓN	AV. ALFREDO BENAVIDES NRO. 768 INT. 701 URB. LEURO LIMA - LIMA - MIRAFLORES		
FECHA DE EMISIÓN	2024-06-04		

Datos adicionales del Cliente

UND	DESCRIPCIÓN DEL ARTÍCULO	CANT.	PREDO UNIT	V. VENTA	VALOR TOTAL
22	Desistimiento parcial de la Servidumbre a favor de empresa MINERA HAMPTON PERU S.A.C., respecto del predio de 807,187,13 m ² , el cual forma parte del predio de 53.574,100,60 m ² , ubicado entre los distritos de Torata y Moquegua, prov. Mariscal Nieto y dpto Moquegua, del período 13/07/21 al 09/07/23 según Res N° 0445-2024/SBN-OGPE-SDAPE	1,00	224,336,33	190,115,53	190,115,53

CANCELADO
14/06/2024
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
Unidad de Finanzas

SON: DOSCIENTOS VENTICUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO CON 33/100 SOLES

OBSERVACIONES

OPERACION SUJETA A DETRACCIÓN
Operación Sujeta a Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el Gobierno Central O. Leg. 940 - 13.50 % (S/ 22.432,53)

CÓDIGO DE SB Y SS SUJETOS A DETRACCIÓN: 019 - Arrendamiento de bienesmuebles

TOTAL GRAVADO (S/)	190,115,53
TOTAL NO GRAVADO (S/)	0,00
TOTAL EXONERADO (S/)	0,00
TOTAL IGV (18%) (S/)	34,229,80
IMPORTE TOTAL (S/)	224,336,33



Fuente: Memorando n.º 00240-2024/SBN-OAF-UF de 27 de junio de 2024.

4 Cuantificación del perjuicio económico de S/ 3 108 158.33 ocasionado al Estado.

4.1. Por la conformidad del importe subvaluado del VCDS respecto a la Parcela Hampton 2-A:

De acuerdo a los hechos mencionados, debido a la conformidad dada al importe subvaluado del VCDS, correspondiente al predio de la Parcela Hampton 2-A, calculado por la comisión de auditoría en S/ 18 278 100,99, y considerando que al 31 de julio de 2025, la administrada canceló cinco (5) cuotas (del período 13 de julio de 2021 al 13 de julio de 2026), por un importe total de S/ 9 112 241,53, detallado anteriormente en el cuadro n.º 5; se ha ocasionado al Estado un perjuicio económico por S/ 3 074 462,58 detallado en el cuadro n.º 12.

En efecto, como se indicó precedentemente los servidores de la SDAPE a través del informe

brigada n.° 00075-2024/SBN-DGPE-SDAPE, dieron conformidad al VCDS de la Parcela Hampton 2-A ascendente a S/ 45 824 334,83 y al VCDS de la Parcela Hampton 2-D ascendente a S/ 86 771,67 para el derecho de servidumbre por el plazo de 30 años, según se verifica en la conclusión de dicho informe; por lo cual, la contraprestación básica anual para cada caso resultaría S/ 1 527 477,83 y S/ 2 892,39 respectivamente.

Al respecto, considerando dicha información, así como lo señalado en el cuadro n.° 5 de la presente desviación, referente al importe cancelado por la administrada correspondiente a las tres (3) primeras cuotas (Cuotas n.os 1, 2 y 3) pagadas en una sola armada (del 13.07.2021 al 13.07.2024), según Factura n.° F001-00003677 de 14 de junio de 2024; en el cuadro siguiente se detalla dicho importe cancelado:

Cuadro n.° 8
Detalle del importe cancelado por la empresa Minera Hampton Perú S.A.C.
correspondiente a las cuotas n.os 1, 2 y 3:

Parcela	Importe validado por la servidumbre para 30 años (*) (1)	Contraprestación Básica Anual (2) = (1) / 30	Cancelado con Factura n.° F001-00003677 (Periodo del 13.07.2021 al 13.07.2024)		
			Cuotas 1, 2 y 3 (3) = 3 x (2)	IGV (4) = (3) x 0.18	Total (5) = (3) + (4)
Hampton 2-A	45 824 334,83	1 527 477,83	4 582 433,49	824 838,03	5 407 271,52
Hampton 2-D	86 771,67	2 892,39	8 677,17	1 561,89	10 239,06
TOTAL (S/)	45 911 106,50	1 530 370,22	4 591 110,66	826 399,92	5 417 510,58

(*) Importes detallados en la conclusión del informe brigada n.° 00075-2024/SBN-DGPE-SDAPE

Asimismo, los importes cancelados por la administrada correspondiente a las cuotas n.os 4 y 5, actualizadas según se detalla en el siguiente cuadro:

Cuadro n.° 9
Detalle del importe cancelado por la empresa Minera Hampton Perú S.A.C.
correspondiente a las cuotas n.os 4 y 5

Cuota / Periodo	Factor de actualización anual (f)	Actualización de los importes anuales, tomando como base al año anterior			IGV (S/) (4) = (3) x 0.18	Importe total pagado por Minera Hampton (*) (S/) (5) = (3) + (4)
		Hampton 2-A (S/) (1)	Hampton 2-D (S/) (2)	Subtotal ambas parcelas (3) = (1) + (2)		
Cuota n.° 4 (13.07.2024 al 13.07.2025)	1.015400865360	1 551 002,31	2 936,93	1 553 939,25	279 709,07	1 833 648,32
Cuota n.° 5 (13.07.2025 al 13.07.2026)	1.014961604630	1 574 207,79	2 980,88	1 577 188,67	283 893,96	1 861 082,63

(*) **Cuota n.° 4**, cancelado con Factura n. F001-00003712 de 11 de julio de 2024

Cuota n.° 5, cancelado con Factura n. F001-00003866 de 9 de julio de 2025

Por otro lado, en el anterior cuadro n.° 4 descrito en el numeral 2.3.3 del presente informe de auditoría, se señala el VCDS de la Parcela Hampton 2-A, determinada por la comisión auditora, ascendente al importe de S/ 61 314 250,92, para el derecho de servidumbre por el plazo de 30 años; por lo cual, la contraprestación básica anual determinada sería (S/ 61 314 250,92 ÷ 30): S/ 2 043 808,36.

Al respecto, previo a la determinación del importe que debió pagar la administrada por las cuotas n.os 1, 2, 3, 4 y 5, se procede a actualizar dichos importes utilizando los factores de actualización anual (f); los mismos que se determinan en función a los Índices de Precios al Consumidor (IPC) según se detalla en el siguiente cuadro:



Cuadro n.º 10
Factor de actualización (f) a través de los Índices de Precios al Consumidor (IPC)

Cuota	Fecha	IPC Base (año anterior) (1)	IPC Actual (2)	Factor de actualización (3)= (2) / (1)
Cuota n.º 1, 2 y 3	14/06/2024	111.6159	111.6159	1.0000
Cuota n.º 4	11/07/2024	112.0002	113.7251	1.0154
Cuota n.º 5	09/07/2025	113.9851	115.6905	1.0150

Fuente: Índices del INEI: <https://m.inei.gov.pe/estadisticas/indice-tematico/price-indexes/>

Elaborado por: Comisión auditora

Con estos factores de actualización, se procede a actualizar los importes que debieron ser pagados por la empresa Minera Hampton Perú S.A.C., según el siguiente detalle:

Cuadro n.º 11
Montos actualizados que se debió pagar por el derecho de servidumbre correspondiente a la Parcela Hampton 2-A

Cuota	Fecha	Factor de actualización (1)	Monto año anterior que debió pagarse (2)	Monto actualizado que debió pagarse (3)= (1) x (2)
Cuota 1, 2 y 3	14/06/2024	1.0000	6 131 425,08	6 131 425,08
Cuota 4	11/07/2024	1.0154	2 043 808,36	2 075 283,01
Cuota 5	09/07/2025	1.0150	2 075 283,01	2 106 412,26
Sub Total				10 313 120,35
IGV (18%)				1 856 361,66
Total (S/)				12 169 482,01

Elaborado por: Comisión auditora

Por lo cual, el perjuicio económico ocasionado por la subvaluación del VCDS correspondiente a la Parcela Hampton 2-A, se detalla en el siguiente cuadro:



Cuadro n.º 12
Perjuicio económico que se ha ocasionado por la subvaluación del VCDS – Parcela Hampton 2-A

Cuota	Factura girada por la SBN		Monto actualizado por: (f) ²⁵ (Sin IGV)		Perjuicio económico que se ha ocasionado a julio 2025 (3)=(2)-(1)
	Número	Fecha	Pagado por Minera Hampton (1)	Lo que debió pagarse (2)	
Cuota 1, 2 y 3	FACTURA ELECTRÓNICA F001-00003677	14/06/2024	4 582 433,49	6 131 425,08	1 548 991,59
Cuota 4	FACTURA ELECTRÓNICA F001-00003712	11/07/2024	1 551 002,31	2 075 283,01	524 280,70
Cuota 5	FACTURA ELECTRÓNICA F001-00003866	09/07/2025	1 574 207,79	2 106 412,26	532 204,47
Sub Total					2 605 476,76
IGV (18%)					468 985,82
Total perjuicio económico que se ha ocasionado al Estado hasta julio 2025 (S/)					3 074 462,58

Fuente: Memorando n.º 00238-2024/SBN-OAF-UF de 27 de junio de 2024; memorando n.º 00271-2024/SBN-OAF-UF 16 de julio de 2024; informe n.º 00309-2025/SBN-OAF-UF de 21 de julio de 2025.

Elaborado por: Comisión auditora

4.2. Por el menor importe determinado para el valor de la contraprestación por tiempo de uso de las áreas desistidas:

Por otro lado, en el anterior cuadro n.º 7, la comisión auditora cuantificó el menor importe del valor de la contraprestación por el tiempo de uso de los predios de la Parcela Hampton 2-B y Parcela Hampton 2-C, equivalente a S/ 33 695,75; el mismo que también constituye un perjuicio económico ocasionado, toda vez que la administrada por dicha contraprestación sólo efectuó el pago de S/ 224 336,33, cuando en realidad correspondía la cancelación de S/ 258 032,08.

En tal contexto, se ha ocasionado al Estado un perjuicio económico total por S/ 3 108 158,33:

Cuadro n.º 13
Cuantificación del perjuicio económico total

Detalle del perjuicio económico ocasionado al Estado	Importe del perjuicio económico (S/)
Por la conformidad del importe subvaluado del VCDS de la Parcela Hampton 2-A.	3 074 462,58
Por el menor importe determinado para el valor de la contraprestación por tiempo de uso de las áreas desistidas.	33 695,75
Total perjuicio económico ocasionado al Estado	3 108 158,33

Elaborado por: Comisión auditora.

²⁵ Monto actualizado por el Factor de Actualización (f), considerando como precio base el monto actualizado del año precedente.

Los hechos expuestos evidencian que se ha contravenido la normativa siguiente:

- **Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA publicado el 10 de julio de 2019**

“Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales

a) *La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, como ente rector. (...)*”

“Artículo 28.- Aprovechamiento de los bienes estatales y de la asunción de titularidad

Las entidades a las cuales se hace referencia en el artículo 8 de la presente Ley, deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes y de los que se encuentran bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de la presente Ley y atendiendo a los fines y objetivos institucionales.”

- **Reglamento de la Ley n.º 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021**

“Artículo 65.- Entrega provisional de predios estatales

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

“Artículo 68.- Tasación de predios estatales y determinación de la contraprestación

68.1 *La tasación de los predios objeto de los actos de administración y disposición a título oneroso contenidos en el Reglamento debe ser efectuada a valor comercial, conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA y modificatorias, o norma que la sustituya.*

(...)

68.3 *La tasación tiene una vigencia de ocho (8) meses a partir de su elaboración, a cuyo vencimiento se realiza su actualización, la que tiene vigencia por el mismo plazo antes previsto (...). Lo subrayado es añadido.*

“Artículo 140.- Tasación de predios en los actos de administración

140.1 *La tasación del predio se efectúa conforme a lo establecido en el artículo 68 del Reglamento*

(...)

140.3 *Cuando la tasación no ha sido efectuada por la entidad, ésta revisa dicha tasación y solicita su aclaración y/o modificación en caso verifique la existencia de algún error material, ambigüedad o falta de claridad, dentro del plazo máximo de siete (07) días”.*

- **Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, aprobado por Decreto Supremo n.º 002-2016-VIVIENDA de 21 de enero de 2016**

“Artículo 11.- Valuación del terreno y determinación de la contraprestación de la servidumbre

(...)

11.5 *El organismo o empresa con acreditada experiencia a cargo de la tasación presenta un informe de valuación comercial y el estudio de mercado, con la fundamentación de su utilización en la tasación*

efectuada. Este informe es evaluado por la SBN, la cual dará la respectiva conformidad al procedimiento de la tasación. De ser necesario, requerirá la aclaración o rectificación al organismo o empresa que efectuó la tasación. La conformidad referida anteriormente es firmada por el profesional ingeniero o arquitecto que interviene en la sustentación del procedimiento y visada por el jefe de la unidad orgánica.". Lo subrayado es añadido.

- **Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial n.° 172-2016-VIVIENDA de 19 de julio de 2016 y modificatorias**

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

"Artículo 3.- Definiciones

Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se tiene en cuenta las definiciones siguientes:

3.1 Definiciones generales

(...)

1. **Informe Técnico de Tasación.-** Es el documento elaborado y suscrito por el perito tasador que contiene la tasación de un bien mueble e inmueble, e indica con precisión la fecha en que es realizada y los valores empleados en la misma; en caso la tasación sea retrospectiva, se deja constancia en el informe de dicha situación (...).
3. **Tasación.-** Es el procedimiento a través del cual el perito tasador o el perito de VIVIENDA inspecciona, estudia y analiza las cualidades y características de un bien en determinada fecha para fijar su valor razonable, de acuerdo a las normas del presente Reglamento. En caso que la tasación sea retrospectiva se consideran los valores a la fecha solicitada (...)²⁶.

TÍTULO III. TASACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS, PREDIOS ERIAZOS Y OTROS BIENES AGROPECUARIOS

CAPÍTULO VI. TASACIÓN DE TERRENOS ERIAZOS

"Artículo 100.- Determinación del Valor Básico de terreno eriazo y eriazo ribereño al mar

100.1 El Valor básico de terreno eriazo se determina aplicando la expresión siguiente:

$$VBTE = 1/10 VR \times d \times T \times U \times V \times E$$

(...)

Donde:

- VBTE = Valor básico de terreno eriazo.
 VBTER = Valor básico de terreno eriazo ribereño.
 VR = Es el Valor Unitario Oficial (reglamentario) de terreno rústico o Valor Unitario de Terreno de mercado, según se trate de tasación reglamentaria o tasación comercial, tomando como base la mejor calidad de tierra para cultivo, determinada de acuerdo al Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor, aprobado con Decreto Supremo N° 017-2009-AG.
 d = Distancia al área con Valor Unitario Oficial Urbano o la distancia al centro poblado más cercano, según se trate de tasación reglamentaria o tasación comercial.
 T = Topografía y naturaleza del terreno.
 U = Mejor Uso con factibilidad técnica, económica y legal.
 V = Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno.
 E = Factor de corrección ecológica.
 D = Distancia a la línea de más alta marea.

²⁶ Definición modificada mediante Resolución Ministerial n.° 124-2020-VIVIENDA de 25 de junio de 2020.

(...)."

"Artículo 101.- Factores de influencia

El perito teniendo en cuenta la zona, progreso y dinámica de desarrollo y uso de ésta, aplica, de ser el caso, la expresión numérica de los factores de influencia "d, T, U, V E y D" consignados en las Tablas N° 08 hasta la N° 12 del Anexo I del presente Reglamento."

Anexo I

(...)

TABLA N° 08
FACTORES DE DISTANCIA Y TOPOGRAFÍA SEGÚN LA NATURALEZA Y
USO DEL TERRENO

N°	CARACTERÍSTICAS	FACTOR	EXPRESIÓN NUMÉRICA
I	<u>Distancia a la zona con valor arancelario de terreno urbano o centro poblado</u>		
	Hasta 500 m.	d	1.50
	De 501 a 1 000 m.	d	1.40
	De 1001 a 1500 m.	d	1.30
	De 1501 a 2 000 m.	d	1.20
	Más de 2 000 m.	d	1.00
II	A) Topografía del terreno		
	Pendiente menor a 5%	T	1.00
	De 5 a 10%	T	0.90
	De 11 a 20%	T	0.80
	De 21 a 30%	T	0.70
	Más de 30%	T	0.60
	B) Naturaleza del terreno		
Con afloramiento rocoso	T	0.75	
Con napa freática superficial y/o salinidad	T	0.80	
III	<u>Por su mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal</u>		
	Agrícola con agua subterránea o proyecto especial de irrigación	U	1.40
	Residencial	U	1.60
	Comercial y Turístico	U	1.80
	Industrial	U	2.00

* Si se presentan en forma simultánea problemas de topografía y naturaleza del terreno, el factor "T" se determina multiplicando los factores correspondientes.

(...)."

- Directiva n.º DIR-00001-2022/SBN, "Disposiciones para la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión", aprobada por Resolución n.º 0001-2022/SBN de 5 de enero de 2022 y modificatorias

"6. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

6.1 Determinación de la contraprestación de la servidumbre

(...)

- 6.1.3 El organismo o empresa con acreditada experiencia a cargo de la tasación presenta un informe de valuación comercial y el estudio de mercado, con la fundamentación de su utilización en la tasación efectuada. Este informe es evaluado por la SDAPE, la cual dará la respectiva conformidad al procedimiento de la tasación. De ser necesario, requiere la aclaración o rectificación al organismo o empresa que efectuó la tasación, concediendo el plazo de siete (7) días para que subsane lo solicitado.

(...)."

- Términos de referencia "Características del servicio de tasación" del expediente n.º 1147-2020/SBNSDAPE, de 26 de setiembre de 2023

"4. ALCANCES DEL SERVICIO

(...)

En tal sentido, se debe precisar lo siguiente:

- (...)
- d. **PRESENTACIÓN DEL INFORME:** El perito del organismo técnico especializado elaborará un documento denominado "Informe Técnico de Tasación" que será a Valor Comercial, en el cual deberá encontrarse en forma detallada, el procedimiento o metodología desarrollada en la tasación, a efectos de que se efectúe la revisión correspondiente, aplicando obligatoriamente la metodología establecida en el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por la Resolución Ministerial N° 172-2016-Vivienda de fecha 19 de julio de 2016 (...).
- i. **EVALUACIÓN DE CONFORMIDAD AL SERVICIO:** (...) el informe de tasación (...), será revisado por el profesional a cargo del trámite de otorgamiento del derecho de **SERVIDUMBRE**, con la finalidad de otorgar la conformidad al procedimiento de tasación, en cumplimiento de lo establecido en la normatividad vigente que regula el procedimiento para la constitución de servidumbre (...).

Los hechos expuestos, concernientes a la conformidad dada por parte de la SDAPE al importe subvaluado de la tasación del VCDS correspondiente al predio de la Parcela Hampton 2-A, otorgado en derecho de servidumbre por el período de 30 años a la empresa Minera Hampton Perú S.A.C., así como la determinación del importe subvaluado del Valor Comercial del Terreno (VC) de las áreas en desistimiento, por los cuales se recibió un menor pago por el tiempo de la contraprestación; en conjunto han ocasionado al mes de julio de 2025, un perjuicio económico al Estado por S/ 3 108 158,33 (incluido el Impuesto General a las Ventas); siendo que además, respecto a la Parcela Hampton 2-A, al término del plazo contractual de 30 años, materializará para el Estado un perjuicio económico que alcanzaría el importe de S/ 18 278 100,99 (incluido el Impuesto General a las Ventas) más el importe que resulte de la actualización de precios en concordancia con los correspondientes índices de precios al consumidor.

Tales hechos mencionados, han sido ocasionados debido al accionar del personal de la SDAPE que participó en el procedimiento de otorgamiento de conformidad del importe subvaluado de la tasación presentada por la DC-MVCS; y que también participó en el cálculo del valor de la contraprestación, menor a lo que correspondía respecto al tiempo de uso de las áreas objeto de desistimiento, quienes no cautelaron que dichos procedimientos cumplan con las disposiciones técnicas establecidas en el Reglamento Nacional de Tasaciones (RNT), respecto a la aplicación duplicada del factor de influencia por la condición topográfica del terreno.

Comentarios de las personas comprendidas en los hechos observados

Los funcionarios comprendidos en los hechos observados presentaron sus comentarios o aclaraciones, adjuntando algunos documentos, conforme se detalla en el **apéndice n.º 50** del informe de auditoría.

Evaluación de los comentarios o aclaraciones de las personas comprendidas en los hechos

Efectuada la evaluación de los comentarios o aclaraciones y documentos presentados, se concluye que los mismos no desvirtúan los hechos notificados en la desviación de cumplimiento. La referida evaluación, y la cédula de comunicación y la notificación, forman parte del **apéndice n.º 50** del informe de auditoría, conforme se describe a continuación:

1. **Erika Katy Herrera Marin**, con DNI n.º 40221535 en su condición de Especialista en Bienes Estatales – Servidumbre II de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal de la SBN, desde el 15 de diciembre de 2015 a la fecha,

de acuerdo al Contrato Administrativo de Servicios n.° 086-2015/SBN-OAF-SAPE de 11 de diciembre de 2015, ampliado mediante adenda n.° 020 hasta el 31 de marzo de 2021 (**apéndice n.° 51.1**); a quien se le hizo llegar la desviación de cumplimiento mediante Cédula de Notificación n.° 001-2025-CG/OCI-AC-SBN de 14 de octubre de 2025 (**apéndice n.° 50.1**), la misma que fue comunicada mediante el Sistema de Notificaciones y Casilla Electrónica e-casilla CGR, con la Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000005-2025-CG/VICOS de 14 de octubre de 2025, según cargo de notificación de la misma fecha, presentando sus comentarios y/o aclaraciones mediante carta s/n de 28 de octubre de 2025 registrada con S. I. n.° 3815-2025 de 28 de octubre de 2025 (**apéndice n.° 50.1**), en dieciocho (18) folios.

Como resultado de la evaluación de los comentarios y/o aclaraciones presentadas, se evidencia la presunta responsabilidad de la auditada por no cautelar el cumplimiento del RNT, respecto a las tasaciones en las cuales hubo aplicación duplicada del factor de influencia por la condición topográfica del terreno, habiendo elaborado y suscrito el informe brigada n.° 00075-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de febrero de 2024, dando conformidad al procedimiento de tasación presentado por la DC-MVCS, respecto al importe subvaluado del VCDS concerniente al predio de la Parcela Hampton 2-A, otorgado en derecho de servidumbre por el período de 30 años a favor de la empresa Minera Hampton Perú S.A.C., así como, por haber elaborado y suscrito el informe de brigada n.° 00084-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 15 de febrero de 2024, en el que se determinó el importe subvaluado del Valor Comercial del Terreno (VC) que conllevó a un menor pago de la contraprestación de las áreas desistidas correspondientes a la Parcela Hampton 2-B y Parcela Hampton 2-C; dichas conductas han generado a la SBN a julio de 2025 un perjuicio económico por S/ 3 108 158,33.

Tales hechos han transgredido los artículos 8° y 28° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA; el numeral 11.5 del artículo 11° del Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, aprobado por Decreto Supremo n.° 002-2016-VIVIENDA; numeral 65.7 del artículo 65°, numerales 68.1 y 68.3 del artículo 68° y numerales 140.1 y 140.3 del artículo 140° del Reglamento de la Ley n.° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA; numeral 3.1 del artículo 3°, artículos 100° y 101° y Tabla n.° 08 del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial n.° 172-2016-VIVIENDA; numeral 6.1.3 del acápite 6 de la Directiva n.° DIR-00001-2022/SBN, "Disposiciones para la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión", aprobada por Resolución n.° 0001-2022/SBN ; y los Términos de referencia "Características del servicio de tasación" del expediente n.° 1147-2020/SBNSDAPE.

Con dichas conductas ha incumplido sus funciones establecidas en el Contrato CAS n.° 086-2015/SBN-OAF-SAPE de 11 de diciembre de 2015, que señalan, entre otras: "*Elaborar diagnósticos técnicos sobre predios que son materia del procedimiento de servidumbre y; Preparar documentos (planos, memorias descriptivas, fichas, tasaciones) e informes técnicos para sustentar expedientes relacionados al procedimiento de servidumbre*".

Igualmente, inobservó lo dispuesto en el literal a) del artículo 16° de la Ley n.° 28175, Ley Marco del Empleo Público, que señala, que todo empleado está sujeto a las siguientes obligaciones: "(...) a) *Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público. (...)*". Asimismo, trasgredió el deber ético de la función pública establecido en el numeral 6 del artículo 7 de la Ley n.° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública, publicada el 13 de agosto de 2002, que



[Handwritten signature]

señala: "6. Responsabilidad: todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública (...)"; además, el numeral 1.1 Principio de Legalidad del artículo IV del Título Preliminar de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual establece que: "(...) Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas (...)"; por cuanto, sus funciones inherentes a su cargo no fueron desarrolladas a cabalidad, por el incumplimiento antes desarrollado.

Además, vulneró las obligaciones de los servidores civiles, establecidas en los literales a) y c) del artículo 39° de la Ley n.° 30057, Ley del Servicio Civil, que señala: "(...) a) Cumplir leal y diligentemente los deberes y funciones que impone el servicio público. (...) c) Informar oportunamente a los superiores jerárquicos de cualquier circunstancia que ponga en riesgo o afecte el logro de los objetivos institucionales o la actuación de la entidad. (...)", y los literales a) y d) del artículo 156° del Reglamento General de la Ley n.° 30057, Ley del Servicio Civil aprobado con Decreto Supremo n.° 040-2014-PCM, que señala como obligaciones del servidor civil: "(...) a) Desempeñar sus funciones, atribuciones y deberes administrativos con puntualidad, celeridad, eficiencia, probidad y con pleno sometimiento a la Constitución Política del Perú, las leyes y el ordenamiento jurídico nacional. (...) d) Orientar el desarrollo de sus funciones al cumplimiento de los objetivos de la institución y a la mejor prestación de servicios que esta brinde. (...)".

En consecuencia, dichas actuaciones revelan el incumplimiento del deber de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico, en el que ha incurrido la servidora en mención.

Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formulados por la señora Erika Katy Herrera Marín, se ha determinado que el hecho con evidencia de presunta irregularidad no ha sido desvirtuado y configura presunta responsabilidad administrativa funcional y civil.

2. **Gisele Grendha Llerena Arizaga**, con DNI n.° 41449518 en su condición de Ingeniera Adjunta, para la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal de la SBN, desde el 1 de diciembre de 2020 a la fecha, de acuerdo a Contrato Administrativo de Servicios n.° 060-2020/SBN-OAF-SAPE de 1 de diciembre de 2020, ampliado mediante adenda n.° 01 hasta el 31 de marzo de 2021 (**apéndice n.° 51.2**); a quien se le hizo llegar la desviación de cumplimiento mediante Cédula de Notificación n.° 002-2025-CG/OCI-AC-SBN de 14 de octubre de 2025 (**apéndice n.° 50.2**), la misma que fue comunicada mediante el Sistema de Notificaciones y Casilla Electrónica e-casilla CGR, con la Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000006-2025-CG/MICOS de 14 de octubre de 2025, según cargo de notificación de la misma fecha, presentando sus comentarios y/o aclaraciones mediante carta s/n de 28 de octubre de 2025, registrada con S. I. n.° 38120-2025 de 29 de octubre de 2025 (**apéndice n.° 50.2**), en veintiocho (28) folios.

Como resultado de la evaluación de los comentarios y/o aclaraciones presentadas, se evidencia la presunta responsabilidad de la auditada por no cautelar el cumplimiento del RNT, respecto a las tasaciones en las cuales hubo aplicación duplicada del factor de influencia por la condición topográfica del terreno, habiendo visado, validando el informe brigada n.° 00075-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de febrero de 2024, dando conformidad al procedimiento de tasación presentado por la DC-MVCS, respecto al importe subvaluado del VCDS concerniente al predio de la Parcela Hampton 2-A, otorgado en derecho de servidumbre por el período de 30 años a favor de la empresa Minera Hampton Perú S.A.C., así como, por visar, validando el informe de brigada n.° 00084-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 15 de febrero de 2024, en el que se determinó el importe subvaluado

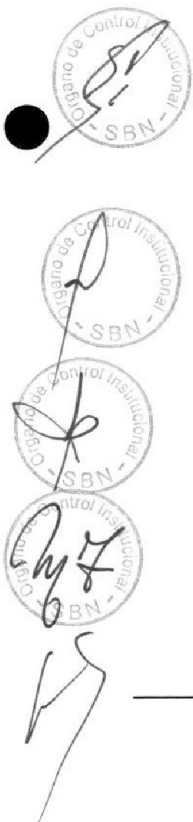
del Valor Comercial del Terreno (VC) que conllevó a un menor pago de la contraprestación de las áreas desistidas correspondientes a la Parcela Hampton 2-B y Parcela Hampton 2-C; dichas conductas han generado a la SBN a julio de 2025 un perjuicio económico por S/ 3 108 158,33.

Tales hechos han transgredido los artículos 8° y 28° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA; el numeral 11.5 del artículo 11° del Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, aprobado por Decreto Supremo n.° 002-2016-VIVIENDA; numeral 65.7 del artículo 65°, numerales 68.1 y 68.3 del artículo 68° y numerales 140.1 y 140.3 del artículo 140° del Reglamento de la Ley n.° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA; numeral 3.1 del artículo 3°, artículos 100° y 101° y Tabla n.° 08 del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial n.° 172-2016-VIVIENDA; numeral 6.1.3 del acápite 6 de la Directiva n.° DIR-00001-2022/SBN, “Disposiciones para la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión”, aprobada por Resolución n.° 0001-2022/SBN ; y los Términos de referencia “Características del servicio de tasación” del expediente n.° 1147-2020/SBNSDAPE.

Con dichas conductas ha incumplido sus funciones establecidas en el Contrato CAS N° 060-2020/SBN-OAF-SAPE de 1 de diciembre de 2020, que señala, entre otras, que la auditada estaba en la obligación de ejercer: *“Revisar, evaluar y controlar los documentos (informe de diagnóstico, ficha técnica, plano de diagnóstico, plano perimétrico-ubicación y memoria descriptiva; Control de calidad de los expedientes relacionados con los procedimientos de la Subdirección, a fin de garantizar el cumplimiento de la normativa y; Conducir los estudios de expedientes, matrices y títulos archivados, para realizar el diagnóstico técnico de los predios solicitados sobre los procedimientos propios de la Subdirección”*.

Igualmente, inobservó lo dispuesto en el literal a) del artículo 16° de la Ley n.° 28175, Ley Marco del Empleo Público, que señala, que todo empleado está sujeto a las siguientes obligaciones: *“(…) a) Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público. (…)*”. Asimismo, trasgredió el deber ético de la función pública establecido en el numeral 6 del artículo 7 de la Ley n.° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública, publicada el 13 de agosto de 2002, que señala: *“6. Responsabilidad: todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública (…)*”; además, el numeral 1.1 Principio de Legalidad del artículo IV del Título Preliminar de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual establece que: *“(…) Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas (…)*”; por cuanto, sus funciones inherentes a su cargo no fueron desarrolladas a cabalidad, por el incumplimiento antes desarrollado.

Además, vulneró las obligaciones de los servidores civiles, establecidas en los literales a) y c) del artículo 39° de la Ley n.° 30057, Ley del Servicio Civil, que señala: *“(…) a) Cumplir leal y diligentemente los deberes y funciones que impone el servicio público. (…)* c) *Informar oportunamente a los superiores jerárquicos de cualquier circunstancia que ponga en riesgo o afecte el logro de los objetivos institucionales o la actuación de la entidad. (…)*”, y los literales a) y d) del artículo 156° del Reglamento General de la Ley n.° 30057, Ley del Servicio Civil aprobado con Decreto Supremo n.° 040-2014-PCM, que señala como obligaciones del servidor civil: *“(…) a) Desempeñar sus funciones, atribuciones y deberes administrativos con puntualidad, celeridad, eficiencia, probidad y con pleno sometimiento a la Constitución Política del Perú, las leyes y el*



ordenamiento jurídico nacional. (...) d) Orientar el desarrollo de sus funciones al cumplimiento de los objetivos de la institución y a la mejor prestación de servicios que esta brinde. (...)”.

En consecuencia, dichas actuaciones revelan el incumplimiento del deber de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico, en el que ha incurrido la servidora en mención.

Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formulados por la señora Gisele Grendha Llerena Arizaga, se ha determinado que el hecho con evidencia de presunta irregularidad no ha sido desvirtuado y configura presunta responsabilidad administrativa funcional y civil.

3. **Fernando Javier Luyo Zegarra**, con DNI n.° 09383222 en su condición de Adjunto Técnico para la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal de la SBN, desde el 5 de octubre de 2020 a la fecha, de acuerdo al Contrato Administrativo de Servicios n.° 040-2020/SBN-OAF-SAPE de 5 de octubre de 2020, ampliado mediante adenda n.° 1 hasta el 31 de marzo de 2021 (**apéndice n.° 51.3**); a quien se le hizo llegar la desviación de cumplimiento mediante Cédula de Notificación n.° 003-2025-CG/OCI-AC-SBN de 14 de octubre de 2025 (**apéndice n.° 50.3**), la misma que fue comunicada mediante el Sistema de Notificaciones y Casilla Electrónica e-casilla CGR, con la Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000007-2025-CG/VICOS de 14 de octubre de 2025, según cargo de notificación de la misma fecha, presentando sus comentarios y/o aclaraciones mediante carta s/n de 28 de octubre de 2025, registrada con S. I. n.° 38101-2025 de 28 de octubre de 2025 (**apéndice n.° 50.3**), en nueve (9) folios.

Como resultado de la evaluación de los comentarios y/o aclaraciones presentadas, se evidencia la presunta responsabilidad del auditado por no cautelar el cumplimiento del RNT, respecto a las tasaciones en las cuales hubo aplicación duplicada del factor de influencia por la condición topográfica del terreno, habiendo visado, validando el informe brigada n.° 00075-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de febrero de 2024, dando conformidad al procedimiento de tasación presentado por la DC-MVCS, respecto al importe subvaluado del VCDS concerniente al predio de la Parcela Hampton 2-A, otorgado en derecho de servidumbre por el período de 30 años a favor de la empresa Minera Hampton Perú S.A.C., así como, por visar, validando el informe de brigada n.° 00084-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 15 de febrero de 2024, en el que se determinó el importe subvaluado del Valor Comercial del Terreno (VC) que conllevó a un menor pago de la contraprestación de las áreas desistidas correspondientes a la Parcela Hampton 2-B y Parcela Hampton 2-C; dichas conductas han generado a la SBN a julio de 2025 un perjuicio económico por S/ 3 108 158,33.

Tales hechos han transgredido los artículos 8° y 28° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA; el numeral 11.5 del artículo 11° del Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, aprobado por Decreto Supremo n.° 002-2016-VIVIENDA; numeral 65.7 del artículo 65°, numerales 68.1 y 68.3 del artículo 68° y numerales 140.1 y 140.3 del artículo 140° del Reglamento de la Ley n.° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA; numeral 3.1 del artículo 3°, artículos 100° y 101° y Tabla n.° 08 del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial n.° 172-2016-VIVIENDA; numeral 6.1.3 del acápite 6 de la Directiva n.° DIR-00001-2022/SBN, “Disposiciones para la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión”, aprobada por Resolución n.° 0001-2022/SBN ; y los Términos de referencia “Características del servicio de tasación” del expediente n.° 1147-2020/SBNSDAPE.

Con dichas conductas ha incumplido sus funciones establecidas en el Contrato CAS N° 090-2015/SBN-OAF-SAPE de 11 de diciembre de 2015, que señalan, entre otras: "Seguimiento y control de calidad de las respuestas para los casos considerados de alta prioridad conforme a la política institucional y; Otras funciones asignadas por la jefatura inmediata relacionadas a la misión del puesto".

Igualmente, inobservó lo dispuesto en el literal a) del artículo 16° de la Ley n.° 28175, Ley Marco del Empleo Público, que señala, que todo empleado está sujeto a las siguientes obligaciones: "(...) a) *Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público. (...)*". Asimismo, trasgredió el deber ético de la función pública establecido en el numeral 6 del artículo 7 de la Ley n.° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública, publicada el 13 de agosto de 2002, que señala: "6. *Responsabilidad: todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública (...)*"; además, el numeral 1.1 Principio de Legalidad del artículo IV del Título Preliminar de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual establece que: "(...) *Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas (...)*"; por cuanto, sus funciones inherentes a su cargo no fueron desarrolladas a cabalidad, por el incumplimiento antes desarrollado.

Además, vulneró las obligaciones de los servidores civiles, establecidas en los literales a) y c) del artículo 39° de la Ley n.° 30057, Ley del Servicio Civil, que señala: "(...) a) *Cumplir leal y diligentemente los deberes y funciones que impone el servicio público. (...)* c) *Informar oportunamente a los superiores jerárquicos de cualquier circunstancia que ponga en riesgo o afecte el logro de los objetivos institucionales o la actuación de la entidad. (...)*", y los literales a) y d) del artículo 156° del Reglamento General de la Ley n.° 30057, Ley del Servicio Civil aprobado con Decreto Supremo n.° 040-2014-PCM, que señala como obligaciones del servidor civil: "(...) a) *Desempeñar sus funciones, atribuciones y deberes administrativos con puntualidad, celeridad, eficiencia, probidad y con pleno sometimiento a la Constitución Política del Perú, las leyes y el ordenamiento jurídico nacional. (...)* d) *Orientar el desarrollo de sus funciones al cumplimiento de los objetivos de la institución y a la mejor prestación de servicios que esta brinde. (...)*".

En consecuencia, dichas actuaciones revelan el incumplimiento del deber de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico, en el que ha incurrido el servidor en mención.

Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formulados por el señor Fernando Javier Luyo Zegarra, se ha determinado que el hecho con evidencia de presunta irregularidad no ha sido desvirtuado y configura presunta responsabilidad administrativa funcional y civil.

IV. ARGUMENTOS JURÍDICOS

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional, no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, de la observación "SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL DE LA SBN APROBÓ LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENO ERIAZO DE PROPIEDAD ESTATAL POR 30 AÑOS, NO OBSTANTE CORRESPONDÍA SOLICITAR O REQUERIR LA RECTIFICACIÓN DE LA TASACIÓN AL ORGANISMO QUE LA EFECTUÓ, YA QUE, ESTE NO CUMPLIÓ CON EL PROCEDIMIENTO REGULADO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES Y DETERMINÓ UN VALOR COMERCIAL DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SUBVALUADO; ASIMISMO, DETERMINÓ UN IMPORTE SUBVALUADO DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO DE LAS ÁREAS DESISTIDAS, POR LO QUE SE RECIBIÓ UN MENOR PAGO POR EL TIEMPO DE CONTRAPRESTACIÓN; LOS CUALES EN CONJUNTO A JULIO DE 2025 HAN OCASIONADO UN PERJUICIO ECONÓMICO AL ESTADO POR UN TOTAL DE S/ 3 108 158,33", están desarrollados en el **apéndice n.º 2** del informe de auditoría.

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad civil de la observación "SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL DE LA SBN APROBÓ LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENO ERIAZO DE PROPIEDAD ESTATAL POR 30 AÑOS, NO OBSTANTE CORRESPONDÍA SOLICITAR O REQUERIR LA RECTIFICACIÓN DE LA TASACIÓN AL ORGANISMO QUE LA EFECTUÓ, YA QUE, ESTE NO CUMPLIÓ CON EL PROCEDIMIENTO REGULADO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES Y DETERMINÓ UN VALOR COMERCIAL DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SUBVALUADO; ASIMISMO, DETERMINÓ UN IMPORTE SUBVALUADO DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO DE LAS ÁREAS DESISTIDAS, POR LO QUE SE RECIBIÓ UN MENOR PAGO POR EL TIEMPO DE CONTRAPRESTACIÓN; LOS CUALES EN CONJUNTO A JULIO DE 2025 HAN OCASIONADO UN PERJUICIO ECONÓMICO AL ESTADO POR UN TOTAL DE S/ 3 108 158,33", están desarrollados en el **apéndice n.º 3** del informe de auditoría.

V. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS

En virtud de la documentación sustentante, la cual se encuentra detallada en los anexos del presente informe de auditoría, las personas comprendidas en los hechos observados están identificadas en el **apéndice n.º 1** del informe de auditoría.

VI. CONCLUSIONES

Como resultado de la Auditoría de Cumplimiento practicado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, se formulan las conclusiones siguientes:

1. Con relación a la constitución del derecho de servidumbre sobre terreno eriazado de propiedad estatal solicitado por la empresa Minera Hampton Perú S.A.C., para el desarrollo del proyecto minero "Los Calatos" ubicado en los distritos de Moquegua y Torata, Provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, la SBN el 13 de julio de 2021 hizo una primera entrega provisional del terreno denominado "Parcela Hampton 2". Posteriormente, debido a la superposición de dicha parcela con el proyecto de mejoramiento de los servicios de transitabilidad vial interurbano a cargo del Instituto Vial Provincial – IVP de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, esta quedó subdividida en cuatro (4) predios denominados Parcela Hampton 2A, Parcela Hampton 2B, Parcela Hampton 2C y Parcela Hampton 2D.

Al respecto, como resultado de dicha subdivisión la empresa Minera Hampton Perú S.A.C. se desistió de su solicitud del trámite de derecho de servidumbre del área de 807 187,13 m² correspondientes a los predios Parcela Hampton 2-B y Parcela Hampton 2-C; por lo cual, el 18 de setiembre de 2023 se modificó el acta de entrega provisional y se continuó con el trámite del

procedimiento de constitución del derecho de servidumbre del área de 50 496 660,18 m² conformado por los predios Parcela Hampton 2-A y Parcela Hampton 2-D.

En tal contexto, la Oficina de Administración y Finanzas de la SBN, el 28 de setiembre de 2023 solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – DC-MVCS, el servicio de tasación comercial de la mencionada área de 50 496 660,18 m², compuesto por los predios: Parcela Hampton 2-A (50 481 937,91 m²) y Parcela Hampton 2-D (14 722,27 m²), con el fin de ser incluida en la atención de la solicitud de constitución del derecho de servidumbre efectuada por la citada empresa minera.

Sobre el particular, con relación al desarrollo de la tasación realizada por la DC-MVCS, se advierte que el Valor Comercial del Derecho de Servidumbre - VCDS, de la Parcela Hampton 2-A se determinó sin ajustarse al procedimiento establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones - RNT, toda vez que en la determinación del Valor Básico de Terreno Eriazo (VBTE), se aplicó de forma duplicada el factor de influencia correspondiente a la "Topografía del terreno", incumpliendo lo regulado en el RNT, con lo cual se obtuvo un monto del Valor Básico del Terreno Eriazo menor al que correspondía y consecuentemente se subvaluó el valor de la tasación comercial solicitada.

En ese contexto, servidores de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, dieron conformidad al procedimiento de tasación efectuada por la DC-MVCS, y aprobaron la constitución del derecho de servidumbre sobre el terreno eriazos correspondiente a la Parcela Hampton 2-A, cuando correspondía solicitar o requerir la respectiva rectificación del importe del VCDS, debido a la mencionada subvaluación del mismo.

Asimismo, con relación al desistimiento de la empresa Minera Hampton Perú S.A.C., de su solicitud del trámite de derecho de servidumbre de los indicados predios Parcela Hampton 2-B y Parcela Hampton 2-C, servidores de la SDAPE determinaron un importe subvaluado del Valor Comercial del Terreno (VC) al no cumplir con el procedimiento establecido en el RNT, por lo que la SBN recibió un menor pago por el tiempo de la contraprestación correspondiente al valor estimado del derecho de servidumbre por el tiempo de uso de dichos terrenos desistidos.

Lo expuesto incumplió el artículo 28 del TUO de la Ley n.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA; el numeral 11.5 del artículo 11 del Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley n.º 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, aprobado por Decreto Supremo n.º 002-2016-VIVIENDA; los artículos 68 y 140 del Reglamento de la Ley n.º 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA; el sub numeral 1 y 3 del numeral 3.1 del artículo 3, los artículos 100 y 101 y tabla n.º 8 del RNT aprobado por Resolución Ministerial n.º 172-2016-VIVIENDA y modificatorias; el sub numeral 6.1.3 del numeral 6 de la Directiva n.º DIR-00001-2022/SBN "Disposiciones para la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión", aprobada por Resolución n.º 0001-2022/SBN; y literales "d" e "i" del numeral 4 de los términos de referencia titulado "Características del servicio de tasación – expediente n.º 1147-2020/SBNSDAPE".

Los hechos expuestos, concernientes a la conformidad dada por parte de la SDAPE al importe subvaluado de la tasación del VCDS correspondiente al predio de la Parcela Hampton 2-A, así como la determinación del importe subvaluado del Valor Comercial del Terreno (VC) de las áreas en desistimiento, por los cuales se recibió un menor pago por el tiempo de la contraprestación; en conjunto a julio de 2025 han ocasionado al Estado un perjuicio económico por S/ 3 108 158,33

(incluido el Impuesto General a las Ventas); siendo que además, respecto a la Parcela Hampton 2-A, al término del plazo contractual de 30 años, materializaría para el Estado un perjuicio económico que alcanzaría el importe de S/ 18 278 100,99 (incluido el Impuesto General a las Ventas) más el importe que resulte de la actualización de precios en concordancia con los correspondientes índices de precios al consumidor.

(Observación n.º 1)

2. La SBN ante las limitaciones presentadas en la designación de empresas privadas tasadoras que venía afectando la celeridad de los procedimientos de tasación, a partir del año 2015 dispuso que los servicios de tasación se gestionen ante la Oficina de Administración y Finanzas, para que preferentemente dichas tasaciones sean efectuadas por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – DC-MVCS, por ser un órgano especializado y oficial en materia de valuaciones.

En tal sentido, la SBN adoptó como política y lineamiento interinstitucional que los servicios de tasación derivados de los procedimientos de disposición y administración, sean efectuados preferentemente por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, por lo cual el 26 de marzo de 2019 se suscribió el Convenio n.º 00002-2019/SNB - "Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-VIVIENDA", que se encuentra suscrita por el Superintendente Nacional de Bienes Estatales de la SBN y por el Director General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS.

Al respecto, en el citado Convenio de Cooperación Interinstitucional, en la Clausula Octava se señala que la rectificación del informe técnico de tasación se realizará durante la vigencia de la tasación, conforme con lo dispuesto en el Reglamento de la Ley n.º 29151; y que VIVIENDA realizará dicha rectificación de oficio o a solicitud de la SBN, siempre que no se altere el valor de la tasación o el valor estimado; y de tratarse de cualquier otro pedido de rectificación, la SBN tendría que solicitar un nuevo servicio de tasación.

Sin embargo, dicha Cláusula Octava del referido convenio contraviene la disposición señalada en el artículo 11 del Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley n.º 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 002-2016-VIVIENDA de 21 de enero de 2016; así como también contraviene lo señalado en el artículo 195 del Reglamento de la Ley n.º 29151, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA de 9 de abril de 2021; toda vez que dicho marco normativo establece expresamente que, en los procedimientos de tasación, la SBN, como ente evaluador, está facultada para requerir la aclaración o rectificación al organismo o empresa que efectuó la tasación, sin limitar el alcance de dicha rectificación a la naturaleza del error ni al impacto en el valor comercial.

Por consiguiente, lo consignado en la citada Cláusula Octava, contraviene el marco normativo vigente, respecto a la potestad de requerir la rectificación de posibles montos erróneos observados por la SBN, sin necesidad de solicitar un nuevo servicio de tasación.

Por otro lado, con relación al plazo de vigencia del mencionado Convenio de Cooperación Interinstitucional, fue establecido en tres (3) años renovables, previo acuerdo entre las partes mediante la suscripción de la respectiva adenda; en tal sentido, se han suscrito dos (2) adendas durante los años 2022 y 2025. Sin embargo, en ninguna de las dos (2) adendas se efectuó la actualización del marco normativo vigente aplicable a la valuación de predios estatales para el

otorgamiento del derecho de servidumbre, manteniendo en su redacción normas actualmente derogadas. Lo cual podría conllevar a posibles indecisiones o cuestionamientos respecto a la validez y legitimidad de los actos administrativos ejecutados y/o emitidos en el marco del citado Convenio de Cooperación Interinstitucional.

(Aspecto Relevante n.º 1)

- El 28 de setiembre de 2023, la Oficina de Administración y Finanzas de la SBN, solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (DC-MVCS), entre otros, el servicio de tasación comercial del área denominada Parcela Hampton 2-A con una extensión de 50 481 937,91 m², a efectos de otorgar la constitución del derecho de servidumbre a la empresa Minera Hampton Perú S.A.C., para el desarrollo del proyecto minero "Los Calatos" ubicado en los distritos de Moquegua y Torata, Provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua.

En la metodología aplicada para determinar el valor comercial, se verifica que el resultado final es altamente sensible a las variaciones del denominado "factor de extensión", utilizado para homologar el valor unitario del terreno obtenido en el estudio inmobiliario, al valor unitario del terreno materia de la tasación solicitada. En el caso examinado, que corresponde a un terreno de gran extensión con una superficie superior a cincuenta millones de metros cuadrados, se evidenció que, ante cambios en dicho factor dentro de un rango entre 0.20 y 0.45, el valor comercial proyectado del terreno puede fluctuar significativamente, desde un importe del orden de cuarenta y siete millones hasta el importe del orden de ciento ocho millones de soles.

No obstante lo señalado, se verifica que el valor unitario del terreno – VUT del estudio inmobiliario, determinado en S/ 27,02 /m², fue homologado por la DC-MVCS mediante el uso de una tabla de valores del factor de extensión, de la cual se seleccionó el valor de 0.20 por corresponder a un área mayor a 50 000 000,00 m²; por lo que se obtuvo el valor unitario proyectado del terreno, equivalente a S/ 5,40 /m² (S/ 27,02 /m² x 0,20). Sin embargo, no se ha evidenciado que dicha tabla de valores se encuentre incorporada en lineamientos internos o en el marco normativo correspondiente, además, los valores presentados resultan atípicos y discrecionales, cuyos gráficos consignan curvas irregulares con ángulos bruscos.

Al respecto, el uso de datos con valores atípicos y discrecionales dada la alta sensibilidad evidenciada por la influencia del factor de extensión en el cálculo del Valor Comercial de un Terreno de gran extensión, se identifica como una situación de riesgo que debe ser mitigada a futuro eliminando o disminuyendo el grado de discrecionalidad atribuible al Perito Tasador en la determinación de dicho factor de extensión; lo cual además, pone en relieve la necesidad de contar con criterios técnicos consistentes que minimicen el efecto discrecional.

En tal contexto, empleando los datos de la tabla de valores del factor de extensión utilizada por la DC-MVCS, la comisión auditora eliminó los datos atípicos construyendo una tabla con un "ancho de clase" (límite superior menos límite inferior) que varía uniformemente respecto a los valores de las áreas, cuyos gráficos obtenidos presentan curvas regulares y suaves. En dicha tabla se puede apreciar que para un área de terreno de 50 000 000,00 de m², le corresponde un factor de extensión de 0.40, que es el doble del valor de 0.20 aplicado en la tasación del terreno, lo que conlleva a poner en cuestionamiento el Valor Comercial del Terreno (VC) obtenido por el perito tasador.

(Aspecto Relevante n.º 2)

- Respecto a las funciones y atribuciones establecidas en la Directiva n.º DIR-00001-2022/SBN "Disposiciones para la contraprestación en el procedimiento de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión", aprobada mediante Resolución

n.° 0001-2022/SBN de 5 de enero de 2022, se advierte que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, es la responsable de evaluar y dar conformidad al procedimiento de tasación realizado por el organismo o empresa con acreditada experiencia.

No obstante, en el proceso de otorgamiento de conformidad a las tasaciones que determinan el monto a pagar por el derecho de servidumbre por parte de empresas privadas, la SBN no cuenta con un documento normativo que establezca de manera expresa, las funciones específicas del personal de la SDAPE que interviene en dicho proceso.

Tal ausencia de funciones específicas, se verifica en el Mapa de Procesos de los Niveles 0, 1 y 2, aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 0047-2020/SBN-GG de fecha 14 de agosto de 2020, en el que no se detalla las funciones específicas de los profesionales de la SDAPE al momento de otorgar la conformidad a las tasaciones realizadas por la DC-MVCS; asimismo, en los documentos de gestión como el Texto Integrado del ROF aprobado mediante Resolución n.° 0066-2022/SBN de 26 de septiembre de 2022, no se define con precisión las funciones de los servidores de la SDAPE; e igualmente, en el MOF, aprobado con Resolución n.° 015-2002-SBN de 17 de mayo de 2002, que mantiene disposiciones desactualizadas, no contempla las labores efectivamente desarrolladas por los profesionales de la SDAPE.

Lo expuesto incumplió lo dispuesto en la Ley n.° 28716 publicada el 18 de abril de 2006; así como lo dispuesto en las "Normas de Control Interno" aprobadas mediante Resolución de Contraloría General n.° 320-2006-CG de 30 de octubre de 2006, publicada el 3 de noviembre de 2006.

Esta situación, se origina por la ausencia de lineamientos internos claros relacionados con la designación y formalización de funciones del personal responsable de la evaluación y otorgamiento de conformidad a las tasaciones realizadas por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN); por lo que se identifican posibles deficiencias en la gestión administrativa y en los mecanismos de control interno de la SDAPE, reflejadas en la falta de supervisión sobre la asignación de funciones y en la insuficiente verificación de la concordancia entre los cargos contratados y las labores realmente ejecutadas.

(Deficiencia de Control Interno n.° 1)

VII. RECOMENDACIONES

Al Titular de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN:

En uso de las atribuciones conferidas en el literal b) del artículo 15° de la Ley n.° 27785, con el propósito de coadyuvar a la mejora de la capacidad y eficiencia de la entidad en la toma de decisiones y en el manejo de sus recursos, se formulan las recomendaciones siguientes:

1. Modificar el procedimiento interno establecido en la Directiva N.° DIR-00001-2022/SBN, incorporando mecanismos de supervisión, validación técnica y trazabilidad documental que aseguren el cumplimiento de las disposiciones del Reglamento Nacional de Tasaciones (RNT) y prevengan inconsistencias en la determinación del valor comercial de los terrenos de propiedad estatal.

(Conclusión n.° 1)

2. Actualizar el Convenio de Cooperación Interinstitucional con la DC del MVCS, incorporando el marco normativo vigente y eliminando disposiciones contradictorias que aseguren la plena adecuación con las normas regulatorias de los procesos de tasaciones de los terrenos de propiedad estatal, garantizando que la SBN mantenga su facultad legal de solicitar rectificaciones sustantivas en los informes de tasación y evitando la continuidad de cláusulas basadas en normas derogadas.
(Conclusión n.º 2)

3. Efectuar las gestiones ante la DC-MVCS, para qué con relación al valor unitario de los terrenos obtenidos en los estudios de mercado, y el valor unitario del terreno materia de tasación, se establezcan factores de extensión para la respectiva homologación, determinados en base al uso de tablas o ábacos cuyos gráficos de ancho de clase de los intervalos de las áreas reflejen curvas regulares, suavizadas.
(Conclusión n.º 3)

4. Revisar y Actualizar los documentos de gestión el Reglamento de Organización y Funciones (ROF) y el Manual de Organización y Funciones (MOF) de la SBN, incorporando las funciones reales y específicas de los especialistas de la SDAPE, así como, elaborar un procedimiento que establezca con precisión las etapas, responsabilidades y controles del proceso de otorgamiento de conformidad a las tasaciones realizadas por terceros, además se deberá designar formalmente a los responsables de la revisión, evaluación y conformidad de las tasaciones, indicando niveles de autoridad, plazos y mecanismos de supervisión.
(Conclusión n.º 4)

5. Realizar las acciones tendentes a fin que el órgano competente efectúe el deslinde de las responsabilidades que correspondan, de los servidores públicos de la entidad comprendidos en los hechos observados del presente informe de auditoría, de acuerdo a las normas que regulan la materia.
(Conclusión n.º 1)

A la Procuraduría Pública de la Contraloría General de la República:

6. Iniciar las acciones civiles contra los servidores públicos comprendidos en los hechos de la observación n.º 1 del informe de auditoría con la finalidad que se determinen las responsabilidades que correspondan.
(Conclusión n.º 1)

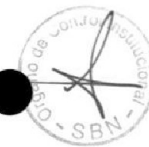


VIII. APÉNDICES

- Apéndice n.º 1:** Relación de personas comprendidas en la observación.
- Apéndice n.º 2:** Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría.
- Apéndice n.º 3:** Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad civil.
- Apéndice n.º 4:** Copia simple del Escrito s/n de 15 de setiembre de 2020 (n.º de registro 3078431).
- Apéndice n.º 5:** Impresión con firma digital del oficio n.º 1586-2020/MINEM-DGM de 27 de noviembre de 2020 (Ficha de S. I. n.º 21263-2020 de 1 de diciembre de 2020).
- Apéndice n.º 6:** Impresión con firma digital del oficio n.º 00583-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 28 de enero de 2021.
- Apéndice n.º 7:** Copia simple del Escrito n.º 05 recepcionado el 15 de febrero de 2021 (Ficha de S. I. n.º 03939-2021).
- Apéndice n.º 8:** Impresión con firma digital de los oficios de 18 de febrero de 2021 (oficios n.º 01404, n.º 01406, n.º 01407, n.º 01408 y n.º 01409-2021/SBN-DGPE-SDAPE); oficio n.º 06056-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 15 de julio de 2021; oficio n.º 117-2021-DSFL/MC de 20 de febrero de 2021; oficio n.º D000122-2021-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS de 26 de febrero de 2021; oficio n.º 276-2021-GRM/GRA.MOQ de 18 de marzo de 2021; oficio n.º 153-2021-ANA-AAA.CO de 29 de marzo de 2021; ; oficio n.º 270-2021-GDUAAT/GM/MPMN de 3 de setiembre de 2021; informe n.º 1246-2021-SPCUAT/GDUAAT/GM/MPMN de 25 de agosto de 2021; carta n.º 220-2021-ARQ.JELA/SPCUAT/GDUAAT/GM/MPMN de 10 de agosto de 2021.
- Apéndice n.º 9:** Impresión con firma digital del Informe brigada n.º 00310-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de mayo de 2021.
- Apéndice n.º 10:** Impresión con firma digital del Acta de Entrega-Recepción n.º 00110-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de julio de 2021.
- Apéndice n.º 11:** Impresión con firma digital del Plano Perimétrico-Ubicación n.º 0136-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de enero de 2021.
- Apéndice n.º 12:** Impresión con firma digital de la Resolución n.º 0247-2021/SBN-DGPE-SDDI de 25 de marzo de 2021.
- Apéndice n.º 13:** Copia simple del oficio n.º 341-2022-GRM/GRI/SEP de 3 de junio de 2022.
- Apéndice n.º 14:** Copia simple del oficio n.º 400-2022-GRM/GRI/SEP de 28 de junio de 2022; Informe n.º 065-2022-UO-GG/IVPMN-MPMN de 19 de mayo de 2022.
- Apéndice n.º 15:** Copia simple del oficio n.º 599-2022-GRM/GRI/SEP de 8 de mayo de 2022; Informe técnico-legal n.º 0123-2022-GRM/GRI-SEP/RP-EMVC de 7 de setiembre de 2022.
- Apéndice n.º 16:** Impresión con firma digital del oficio n.º 08157-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 6 de octubre de 2022.

- Apéndice n.º 17:** Impresión con firma digital de la ficha de solicitud de ingreso n.º 05896-2023 de 9 de marzo de 2023, que contiene el Escrito s/n de 8 de marzo de 2023 de la Minera Hampton.
- Apéndice n.º 18:** Copia autenticada del Acta de Entrega Recepción n.º 00123-2023/SBN-DGPE-SDAPE, 18 de setiembre de 2023.
- Apéndice n.º 19:** Impresión con firma digital de la Resolución n.º 0445-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 25 de abril de 2024.
- Apéndice n.º 20:** Impresión con firma digital del memorando n.º 04777-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 27 de setiembre de 2023.
- Apéndice n.º 21:** Impresión con firma digital del oficio n.º 00517-2023/SBN-OAF de 28 de setiembre de 2023.
- Apéndice n.º 22:** Impresión con firma digital de los Términos de referencia titulado "Características del servicio de tasación – expediente n.º 1147-2020/SBN-SDAPE".
- Apéndice n.º 23:** Impresión con firma digital del oficio n.º 1114-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 12 de octubre de 2023.
- Apéndice n.º 24:** Impresión con firma digital del Informe n.º 00412-2023/SBN-OAF-UF de 23 de octubre de 2023; Factura n.º E001-3038 de 23 de octubre de 2023.
- Apéndice n.º 25:** Impresión con firma digital del oficio n.º 1490-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 20 de diciembre de 2023 (Ficha de Solicitud de Ingreso n.º 35563-2023 de 21 de diciembre de 2023).
- Apéndice n.º 26:** Impresión con firma digital del oficio n.º 00041-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de enero de 2024.
- Apéndice n.º 27:** Impresión con firma digital del oficio n.º 56-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 16 de enero de 2024 (Ficha de Solicitud de Ingreso n.º 01280-2024 de 18 de enero de 2024); Informes técnicos de tasación n.ºs 00040 y 00041-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES.
- Apéndice n.º 28:** Impresión del Reporte de Ficha de la Solicitud de Ingreso n.º 01280-2024 de 18 de enero de 2024.
- Apéndice n.º 29:** Impresión con firma digital del Correos electrónicos de 19 y 22 de enero de 2024 y de 13 de febrero de 2024.
- Apéndice n.º 30:** Impresión con firma digital del forme brigada n.º 00075-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de febrero de 2024.
- Apéndice n.º 31:** Impresión con firma digital del oficio n.º 000116-2025-CG/OC4413 de 15 de abril de 2025.
- Apéndice n.º 32:** Impresión con firma digital del oficio n.º 000123-2025-CG/OC4413 de 14 de mayo de 2025.
- Apéndice n.º 33:** Impresión con firma digital del oficio n.º 00634-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 19 de mayo de 2025 (Ficha de Solicitud de Ingreso n.º 16343-2025 de 19 de mayo de 2025); Informe n.º 00256-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 14 de mayo de 2025.

- Apéndice n.° 34:** Impresión con firma digital del oficio n.° 028-2025-VIVIENDA-VMCS-DGPRCS de 20 de enero de 2025; Informe n.° 00021-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 17 de enero de 2025.
- Apéndice n.° 35:** Impresión con firma digital del oficio n.° 036-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS de 29 de enero de 2025; Informe n.° 00043-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 29 de enero de 2025.
- Apéndice n.° 36:** Impresión con firma digital del Informe técnico de tasación s/n de 16 de diciembre de 2020 (Expediente n.° 176-2018/SBNSDDI).
- Apéndice n.° 37:** Impresión con firma digital del Informe técnico de tasación n.° 06084-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRECS-DC/TASACIONES de 6 de diciembre de 2023 (Expediente n.° 682-2023/SBN-SDAPE).
- Apéndice n.° 38:** Impresión con firma digital del oficio n.° 01452-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 5 de marzo de 2024.
- Apéndice n.° 39:** Impresión con firma digital de la ficha de solicitud de ingreso n.° 06763-2024 de 14 de marzo de 2024, que contiene el Escrito s/n de 13 de marzo de 2024 de la Minera Hampton.
- Apéndice n.° 40:** Impresión con firma digital del Informe técnico legal n.° 0541-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 6 de mayo de 2024; Informe técnico legal n.° 0542-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 6 de mayo de 2024.
- Apéndice n.° 41:** Impresión con firma digital de la Resolución n.° 0468-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 8 de mayo de 2024.
- Apéndice n.° 42:** Impresión con firma digital del memorando n.° 00238-2024/SBN-OAF-UF de 27 junio de 2024; y memorando n.° 00271-2024/SBN-OAF-UF de 16 de julio de 2024.
- Apéndice n.° 43:** Impresión con firma digital del memorando n.° 00271-2024/SBN-OAF-UF de 16 de julio de 2024.
- Apéndice n.° 44:** Impresión con firma digital del Informe n.° 00309-2025/SBN-OAF-UF de 21 de julio de 2025.
- Apéndice n.° 45:** Impresión con firma digital del Contrato n.° 00036-2024/SBN-DGPE MINERA HAMPTON PERÚ S.A.C. "Contrato de Constitución de Derecho de Servidumbre a Título Oneroso" de 18 de julio de 2024.
- Apéndice n.° 46:** Impresión con firma digital del oficio n.° 07639-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 22 de setiembre de 2025
- Apéndice n.° 47:** Impresión con firma digital de la ficha de solicitud de ingreso n.° 04327-2023 de 22 de febrero de 2023, que contiene el Escrito s/n de 21 de febrero de 2023 de la Minera Hampton.
- Apéndice n.° 48:** Impresión con firma digital del informe brigada n.° 00084-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 15 de febrero de 2024
- Apéndice n.° 49:** Impresión con firma digital del memorándum n.° 00240-2024/SBN-OAF-UF de 27 de junio de 2024, adjunta la Factura electrónica n.° F001-00003680 de 14 de junio de 2024.
- Apéndice n.° 50:** Impresión con firma digital de la Cédula de notificación, los comentarios o aclaraciones presentados por la persona comprendida en la observación y la evaluación de comentarios o aclaraciones elaborada por la comisión auditora, por cada una de las personas comprendidas en la observación.



50.1 Erika Katy Herrera Marin

Notificación de la desviación de cumplimiento

- Cédula de Notificación n.° 001-2025-CG/OCI-AC-SBN de 14 de octubre de 2025.
- Cargo de notificación de 14 de octubre de 2025.

Ampliación de Plazo

- Carta s/n de 20 de octubre de 2025, registrado con S. I. n.° 36735-2025 de 20 de octubre de 2025.

Comentarios o aclaraciones presentadas.

- Carta s/n de 28 de octubre de 2025, registrado con S. I. n.° 38105-2025 de 28 de octubre de 2025.

50.2 Gisele Grendha Llerena Arizaga

Notificación de la desviación de cumplimiento

- Cédula de Notificación n.° 002-2025-CG/OCI-AC-SBN de 14 de octubre de 2025.
- Cargo de notificación de 14 de octubre de 2025

Ampliación de Plazo

- Carta s/n de 19 de octubre de 2025 registrado con S. I. n.° 36723-2025 de 19 de octubre de 2025.

Comentarios o aclaraciones presentadas

- Carta s/n de 28 de octubre de 2025, registrado con S. I. n.° 38120-2025 de 29 de octubre de 2025.

50.3 Fernando Javier Luyo Zegarra

Notificación de la desviación de cumplimiento

- Cédula de Notificación n.° 003-2025-CG/OCI-AC-SBN de 14 de octubre de 2025.
- Cargo de notificación de 14 de octubre de 2025.

Ampliación de Plazo

- Carta s/n de 20 de octubre de 2025 registrado con S. I. n.° 36898-2025 de 20 de octubre de 2025.

Comentarios o aclaraciones presentadas

- Carta s/n de 28 de octubre de 2025, registrado con S. I. n.° 38101-2025 de 28 de octubre de 2025.

Evaluación de comentarios o aclaraciones por comisión auditora.



Apéndice n.° 51: Documentos que establecen el vínculo contractual, funcional y laboral con los funcionarios y/o servidores implicados en los hechos observados

51.1 Erika Katy Herrera Marin

- Copia autenticada del Contrato Administrativo de Servicios n.° 086-2015/SBN-OAF-SAPE de 11 de diciembre de 2015.
- Impresión con firma digital de la adenda n.° 020 hasta el 31 de marzo de 2021.

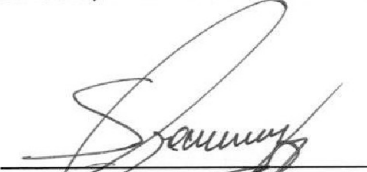
51.2 Gisele Grendha Llerena Arizaga

- Impresión con firma digital del Contrato Administrativo de Servicios n.° 060-2020/SBN-OAF-SAPE de 1 de diciembre de 2020.
- Impresión con firma digital de la adenda n.° 01 hasta el 31 de marzo de 2021.

51.3 Fernando Javier Luyo Zegarra

- Impresión con firma digital del Contrato Administrativo de Servicios n.° 040-2020/SBN-OAF-SAPE de 5 de octubre de 2020.
- Impresión con firma digital de la adenda n.° 1 hasta el 31 de marzo de 2021.

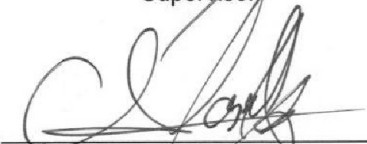
San Isidro, 21 de noviembre de 2025



Ruben Sapallanay Valenzuela
Supervisor



Carlos Felipe Loayza Portocarrero
Jefe de comisión auditora



Angela Hazel Estrada Abarca
Integrante de la comisión auditora



Alejandro Laura Diaz
Integrante (Perito) de la comisión auditora



Oscar Martín Trigos Aching
Integrante (Abogado) de la comisión auditora

El JEFE DEL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES - SBN que suscribe el presente informe, ha revisado su contenido y lo hace suyo, procediendo a su aprobación.

San Isidro, 21 de noviembre de 2025

Oscar Lademar Castro Inostroza
Jefe del Órgano de Control Institucional
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales



Apéndice N° 1



**APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE AUDITORÍA N° 001-2025-2-4413-AC
RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LAS OBSERVACIONES**

N°	Sumilla del Hecho Observado	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N°	Cargo Desempeñado	Periodo de Gestión		Condición de vínculo laboral o contractual	Casilla Electrónica	Dirección domiciliaria	Presunta responsabilidad identificada (Marcar con X)		
					Desde [dd/mm/aaaa]	Hasta [dd/mm/aaaa]				Civil	Penal	Administrativa funcional
1	La subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN aprobó la constitución del derecho de servidumbre sobre terreno eriazo de propiedad estatal por 30 años, no obstante correspondía solicitar o requerir la rectificación de la tasación al organismo que la efectuó, ya que, este no cumplió con el procedimiento regulado en el reglamento nacional de tasaciones y determinó un valor comercial del derecho de servidumbre subvaluado; asimismo, determinó un importe subvaluado del valor comercial del terreno de las áreas desistidas, por lo que se recibió un menor pago por el tiempo de contraprestación; los cuales en conjunto a julio de 2025 han ocasionado un perjuicio económico al estado por un total de S/ 3 108 158,33.	Erika Katy Herrera Marín	[REDACTED]	Especialista en Bienes Estatales – Servidumbre II de la SDAPE	15/12/2015	A la fecha	CAS	[REDACTED]	--	X	--	X
2		Gisele Grendha Llerena Arizaga	[REDACTED]	Ingeniera Adjunta de la SDAPE	1/12/2020	A la fecha	CAS	[REDACTED]	--	X	--	X
3		Fernando Javier Luyo Zegarra	[REDACTED]	Adjunto Técnico de la SDAPE	5/10/2020	A la fecha	CAS	[REDACTED]	--	X	--	X


Oscar Martin Trigos Aching
Abogado de la Comisión de Control


Ángela Hazel Estrada Abarca
Integrante de la Comisión de Control


Carlos Felipe Loayza Portocarrero
Jefe Comisión de Control


Rubén Sapallanay Valenzuela
Supervisor

*Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana*

San Isidro, 27 de Noviembre de 2025
OFICIO N° 000225-2025-CG/OC4413

Señor:
Jose Felisandro Mas Camus
Superintendente
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
Cal.Chinchon Nro. 890 Lima
Lima/Lima/San Isidro

Asunto : Remite Informe de Auditoría de Cumplimiento n.° 007-2025-2-4413-AC.

Referencia : a) Oficio n.° 000163-2025-CG/OC4413 de 25 de agosto de 2025.
b) Directiva n.° 001-2022-CG/NORM “Auditoría de Cumplimiento”, aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y modificatorias.
c) Manual de Auditoría de Cumplimiento aprobado mediante Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y modificatorias.

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio de la Auditoría de Cumplimiento, al “Otorgamiento del Derecho de Servidumbre a Favor de Empresa Minera para el Proyecto “Los Calatos” Ubicado en el Distrito de Moquegua y Torata, Provincia de Mariscal Nieto, Departamento de Moquegua”, en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN a su cargo.

Sobre el particular, como resultado de la Auditoría de Cumplimiento, se ha emitido el Informe de Auditoría de Cumplimiento n.° 007-2025-2-4413-AC, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios y servidores públicos involucrados en los hechos observados, debiendo informar al Órgano de Control Institucional, las acciones adoptadas al respecto.

Asimismo, hacemos de su conocimiento que el Informe de Auditoría ha sido remitido al Procurador Público de la Contraloría General de la República para el inicio de las acciones legales civiles por las observaciones identificadas en el referido Informe.

Finalmente, se remite el citado Informe de Auditoría mediante el enlace adjunto, incluyendo sus apéndices, en dos (2) tomos que contienen mil doscientos treinta y cuatro (1 234) folios, con el propósito de que, en su calidad de Titular de la entidad examinada, disponga las acciones necesarias para la elaboración del Plan de Acción, el cual deberá ser remitido al Órgano de Control Institucional en un plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de recibido el presente informe de control, conforme a lo establecido en la Directiva n.° 009-2023-CG/SESNC “Implementación de las Recomendaciones de los Informes de Servicios de Control Posterior¹.”

Enlace para la descarga del Informe de Auditoría:

https://drive.google.com/drive/folders/1Zzv1C7xYs_mjOJGTEN4g57GuDzVGgtZa?usp=sharing

Es propicia la oportunidad para expresarle las seguridades de mi consideración.

¹ Aprobado mediante Resolución de Contraloría n.° 263-2023-CG de 14 de julio de 2023



Atentamente,

Documento firmado digitalmente

Oscar Lademar Castro Inostroza

Jefe del Órgano de Control Institucional de la
Superintendencia Nacional De Bienes Estatales
Contraloría General de la República

(OCI)

Nro. Emisión: 00363 (4413 - 2025) Elab:(U60272 - 4413)



San Isidro, 27 de Noviembre del 2025

Estimado(a):

Mesa de Partes recibió su documento generando el siguiente registro:

CONSTANCIA DE REGISTRO:

Solicitud de Ingreso N°: **42397-2025**

Fecha: 27/11/2025

Hora: 03:47 PM

Administrado: CASTRO INOSTROZA OSCAR LADEMAR

IMPORTANTE:

1. Su petitorio será atendido según las funciones establecidas por el D. S. N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución 064-2022/SBN y de conformidad a la Ley N° 27444 "Ley de Procedimiento Administrativo General".
 2. Conservar este documento para cualquier atención o consulta, indicando el número de Solicitud.
 3. La respuesta de su petitorio será notificada a través de los medios de comunicación que indicó en su Solicitud, Central Telefónica: (1) 317-4400, Fax: 317-4420, Dirección: Calle Chinchón 890 - San Isidro.
- si usted tiene casilla electrónica puede ingresar a través del siguiente link: <https://casilla.sbn.gob.pe/>

SBN – Gestión Documental