



RESOLUCIÓN N.º 0159-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de marzo de 2019

VISTO:

El Expediente N.º 835-2018/SBN-SDAPE que sustenta el procedimiento administrativo sobre **OTORGAMIENTO DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE** presentado por la **CORPORACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS DEL SUR S.A.C**, representado por su gerente general Evelyn Isla Pacheco, respecto de un área de 65 280,52 m² (en adelante "el predio"), que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida N.º 21097746 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, anotado en el registro SINABIP con el CUS N.º 41063, ubicado en el distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima (en adelante "predio matriz"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento² y modificatorias (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ (en adelante "ROF de la SBN", la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, con la Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible⁴ (en adelante "Ley de Servidumbre"), se aprobaron diversas disposiciones con el objeto de promocionar las inversiones para el crecimiento económico y el desarrollo sostenible, estableciendo la simplificación e integración de permisos y procedimientos, así como medidas de promoción de la

¹ Aprobado por Ley n.º 29151, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 14 de diciembre de 2007.

² Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

³ Aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

⁴ Aprobado por Ley n.º 30327, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 21 de mayo de 2015.



inversión, asimismo, en su Título IV, Capítulo I, se estableció que el titular de un proyecto de inversión puede solicitar a la autoridad sectorial competente, la servidumbre sobre los terrenos eriazos de propiedad estatal que sean necesarios para el desarrollo de proyectos de inversión;

4. Que, asimismo, el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327⁵ (en adelante "Reglamento de Servidumbre"), establece las disposiciones reglamentarias para la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

Respecto de la pretensión del derecho de servidumbre

5. Que, mediante carta N.° V.200-579 del 12 de abril de 2018, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Ministerio de Defensa, representado por su director, el Contralmirante Rodolfo Sablich Luna Victoria (en adelante "el Sector"), remitió a esta Superintendencia la solicitud sobre otorgamiento de derecho de servidumbre, presentado por la empresa Corporación para la Construcción y Negocios Inmobiliarios del Sur S.A.C, (en adelante "la administrada"), respecto del área de 66 378,43 m², ubicada en el distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima, a fin de desarrollar el Proyecto de Inversión denominado "01 Marina Deportiva", en el marco de lo dispuesto por la Ley N.° 30327, *Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible*. Para tal efecto, "el Sector" adjuntó, entre otros, el Informe Técnico N.° 001-2018-RZC/DIRMAM/LBP del 9 de abril de 2018, el cual señala que dicho proyecto califica como un proyecto de inversión, cuyo tiempo de ejecución es de treinta (30) años y el área requerida es de 66 378,43 m² (fojas 1 al 6);

6. Que, en función a la respuesta del Oficio N.° 5015-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de junio de 2018 de la Municipalidad Distrital de Asia, esta Subdirección realizó la devolución de la solicitud sobre otorgamiento del derecho de servidumbre a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – Autoridad Marítima Nacional del Ministerio de Defensa, mediante Oficio N.° 6067-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de julio de 2018 (fojas 116 al 118), toda vez que "el predio" no era un terreno de naturaleza eriaza, **quedando determinado que se encontraba totalmente sobre área urbana**, dándose por concluido el trámite de otorgamiento de derecho de servidumbre, por lo cual, "la administrada" a través del documento presentado el 23 de julio de 2018 interpuso recurso de reconsideración contra el mencionado oficio (fojas 119 al 150);

7. Que, mediante la Resolución N.° 828-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre de 2018 (fojas 229 al 233), esta Subdirección estimó el recurso de reconsideración presentado por "la administrada", por lo que, la Dirección General Accidental de Capitanías y Guardacostas Autoridad Marítima Nacional – Marina de Guerra del Perú- Ministerio de Defensa devolvió los documentos correspondientes a la solicitud de otorgamiento del derecho de servidumbre, ingresada a esta Superintendencia con la solicitud de ingreso N.° 14009-2018 del 18 de abril de 2018, mediante carta N.° G.1000-4012 del 13 de diciembre del 2018 (foja 245 y 244);

8. Que, por otro lado, en atención al Oficio N.° 5014-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de junio de 2018, la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural de la **Municipalidad Provincial de Cañete** mediante Oficio N.° 375-2018-GODUR-MPC del 12 de noviembre de 2018, remitió a la SBN el Informe N.° 643-2018-JVAH-SGPCUC-GODUR-MPC del 18 de junio de 2018 y el Informe aclaratorio N.° 1155-2018-JVAH-SGPCUC-GODUR-MPC del 7 de noviembre de 2018, según los cuales, **"el predio" se encuentra fuera del área de expansión urbana**, por no contar con

⁵ Aprobado con Decreto Supremo n.° 002-2016-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de enero de 2016.



RESOLUCIÓN N.º 0159-2019/SBN-DGPE-SDAPE

Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Asia aprobado y/o ratificado por la Municipalidad Provincial de Cañete, también indicó que dicho **predio no cuenta con zonificación por ser un ÁREA DE TRATAMIENTO ESPECIAL (ATE), del mismo modo indicó que no se tiene conocimiento de ningún proyecto vial a la fecha** (folios 202 al 210). Asimismo, "la administrada" presentó Certificado de Zonificación y Vías N.º 218-2018-SGPCUC-GODUR-MPC del 18 de octubre de 2018 emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete, en donde señala que "el predio" se encuentra fuera de la zona de expansión urbana y del área de uso urbano turístico y fuera del área de tratamiento especial (foja 198);

9. Que, mediante el Oficio n.º-2018-A/MDA del 28 de diciembre de 2018 (fojas 350 al 362), la **Municipalidad Distrital de Asia** puso de conocimiento la **existencia de la Ordenanza Municipal N.º 040-2018-MPC**, según la cual, la Municipalidad Provincial de Cañete aprobó la propuesta de Esquema de Ordenamiento Urbano del Distrito de Asia, por lo que la zona materia de servidumbre sería una Zona de Reglamentación Especial, una zona destinada a áreas urbanas, semi rústicas o extra-urbanas, con o sin construcciones, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, en las que se puedan aplicar disposiciones reglamentarias especiales para mantener o mejorar su proceso urbano. Por ende, sostuvo que **el área solicitada para servidumbre no es un terreno eriazos**. Además, manifestó que el área solicitada en servidumbre no se encuentra en un acantilado, sino correspondería a área de playa y dos montañas de piedras (farallones) que sirven de defensa ante tsunamis y que se superpone al área de playas de uso público y dos condominios de propiedad privada;

10. Que, en ese sentido, de lo expuesto en el octavo y noveno considerando de la presente resolución, esta Subdirección advierte la existencia de una contradicción entre ambos gobiernos locales, motivo por el cual, mediante Oficio N.º 232-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero de 2019 (fojas 370 al 372), se solicitó a la Municipalidad Provincial de Cañete aclare si "el predio" se encuentra o no en zona urbana y/o de expansión urbana, toda vez que el numeral 4.1, del artículo 4 del "Reglamento de Servidumbre", señala que, **únicamente puede constituirse el derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal**. Asimismo, de acuerdo con el artículo 3º del citado Reglamento, se define como terrenos eriazos de propiedad estatal, "Terreno inscrito o no en el Registro de Predios, **ubicados fuera de la zona urbana y expansión urbana**";

11. Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú modificada por la Ley N° 27680 "Ley de Reforma Constitucional", en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N.º 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades", establece que, las Municipalidades Provinciales y Distritales son los órganos de Gobierno Local y tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;



12. Que, el artículo 51 de la Constitución Política del Perú establece que: "...la publicidad es esencial para la vigencia de toda norma del Estado". Asimismo, el artículo 109 de la citada Carta, prescribe que, "La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte";

13. Que, el artículo 44 de la Ley n.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, modificado por la Ley N.º 30773, establece que: "Las ordenanzas, los decretos de alcaldía y los acuerdos sobre remuneración del alcalde y dietas de los regidores deben ser publicados: 1. En el diario Oficial "El Peruano" en el caso de todas las municipalidades de la provincia de Lima y de la Provincia Constitucional del Callao. 2. En el diario encargado de las publicaciones judiciales de cada jurisdicción en el caso de las municipalidades distritales y provinciales de las ciudades que cuenten con tales publicaciones, o en otro medio que asegure de manera indubitable su publicidad. (...) 4. En los portales electrónicos, en los lugares en que existan (...) Las normas municipales rigen a partir del día siguiente de su publicación, salvo que la propia norma postergue su vigencia";

14. Que, en ese sentido, se advierte que la Ordenanza N.º 040-2018-MPC fue publicada en el diario "Matices", diario "Oficial de la Corte Superior de Justicia de Cañete", el 16 de noviembre de 2018 (fojas 432 al 435), por lo que dicha ordenanza fue publicada de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 44 de la Ley N.º 27972, por lo que se encuentra **vigente a partir del 17 de noviembre de 2018**;

15. Que, en el caso concreto, está demostrado que "el predio" se encuentra comprendido dentro de los alcances de la Ordenanza N.º 040-2018-MPC; conforme se desprende del Informe Preliminar N.º 00309-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de marzo de 2019 (foja 437 al 440). A mayor abundamiento, mediante Oficio N.º 016-2019-GODUR-MPC del 30 de enero de 2019, la Municipalidad Provincial de Cañete remite el Informe n.º 116-2019-CRLM-SGPCUC-GODUR-MPC del 28 de enero de 2019, según el cual, "...d) La zonificación que corresponde actualmente [a "el predio"] es ZR4: Zona de recreación pública y/o Gestión de riesgo por Tsunami..." (fojas 418 al 428). Por tanto, **siendo que "el predio" se encuentra en zona urbana**, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud presentada por "la administrada"; en aplicación del artículo 3 y numeral 4.1 del artículo 4 del "Reglamento de Servidumbre";

16. Que, no obstante ello, "la administrada" a través del documento presentado el 22 de febrero de 2019 (fojas 430 y 431), sostiene una serie de argumentos a fin de sostener su pretensión para el otorgamiento del derecho de servidumbre, entre los cuales señaló lo siguiente: **1)** En los puntos 1 y 2 del citado documento cuestionó la vigencia de la Ordenanza n.º 040-2018-MPC; **2)** En el punto 3 señaló que respecto al Certificado de Zonificación y Vías n.º 218-2018-SGPCUC-GODUR-MPC "... los derechos adquiridos no pueden ser anulados por una nueva ordenanza..."; **3)** En los puntos 4 y 5 acotó lo siguiente: "El área del proyecto se encuentra inscrita en las Partida Registral N.º 21097746, como terreno "eriazos" de propiedad del Estado...", y "La Superintendencia de Bienes Nacionales - SBN, en el plano de Diagnostico N.º 03610-2015/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 21 de setiembre de 2015, elaborado por la Sub Dirección de Administración de Patrimonio Estatal, DEMARCA y LIMITA el área urbana y de expansión urbana y de tratamiento especial...del cual se verifica que el área del proyecto se encuentra fuera del área urbana y de expansión urbana"; y, **4)** En el punto 6 precisó que "La Superintendencia de Bienes Nacionales - SBN, al otorgar a través del Acta de entrega — recepción N.º 00002-2019/SBN-DGPE-SDAPE, la servidumbre provisional del área del polígono del proyecto, está reconociendo que se encuentra fuera del área urbana y de expansión";





RESOLUCIÓN N.º 0159-2019/SBN-DGPE-SDAPE

17. Que, respecto del primer argumento descrito en el considerando que antecede, se tiene que éste ya fue atendido en sentido negativo por parte de esta Subdirección, siendo este además el argumento de fondo que sustenta la presente resolución y que se encuentra desarrollado en los considerandos undécimo a décimo cuarto de la presente resolución;

18. Que, en relación al segundo argumento descrito en el décimo sexto considerando de la presente resolución, confirmaría que "el predio" se encontraría en zona urbana o expansión urbana, ya que solo en estas zonas es posible el otorgamiento de un certificado de zonificación y vías;

19. Que, respecto del tercer argumento descrito en el décimo sexto considerando de la presente resolución, se debe precisar que los documentos mencionados corresponden a una fecha anterior a la vigencia de la Ordenanza N.º 040-2018-MPC; adicionalmente, la Municipalidad Provincial de Cañete es la entidad competente para determinar la aprobación y/o modificación del Plan de Desarrollo Urbano del distrito de Asia, por lo que encontrándose vigente la norma citada -como ya se precisó- "el predio" se encuentra dentro del área urbana;

20. Que, respecto del cuarto argumento descrito en el décimo sexto considerando de la presente resolución, es preciso señalar que en la cláusula tercera del Acta de Entrega – Recepción N.º 00002-2019/SBN-DGPE-SDAPE se señaló que se encontraba pendiente la aclaración solicitada a la Municipalidad Provincial de Cañete mediante Oficio N.º 232-2019/SBN-DGPE-SDAPE, respecto a si "el predio" se encontraba o no en zona urbana y/o de expansión urbana, situación ya aclarada en vista a la indicado en los párrafos precedentes;

21. Que, "la administrada" solicitó el 25 de marzo de 2019, la suspensión del procedimiento de conformidad con el numeral 4 del artículo 147 del TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (foja 441). Al respecto, se debe precisar que dicho supuesto de suspensión procede ante un procedimiento iniciado a pedido de parte con silencio administrativo positivo, siempre que, esté pendiente la obtención de información (entiéndase relevante para el procedimiento) por parte del administrado. En el caso concreto, el tema de fondo ha sido dilucidado estando demostrado que "el predio" se encuentra sobre zona urbana, de conformidad a la Ordenanza N.º 040-2018-MPC, situación que solo puede cambiar si se modifica o deroga la misma, por lo que la solicitud presentada por el administrado resulta irrelevante en el presente procedimiento;

22. Que, en mérito a lo expuesto, corresponde **dejar sin efecto el Acta de Entrega-Recepción N.º 00002-2019/SBN-DGPE-SDAPE** del 18 de enero de 2019, así como requerir la devolución del predio en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles de notificada la presente Resolución;

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "ROF de la SBN", "la LPAG", "Ley de Servidumbre", "Reglamento de Servidumbre", y el Informe Técnico Legal N.º 0371-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo de 2019;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN GENERAL DE CAPITANÍAS Y GUARDACOSTAS DEL MINISTERIO DE DEFENSA**, sobre otorgamiento del derecho de servidumbre del predio de 65 280,52 m², ubicado en el distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima, requerida por la empresa Corporación para la Construcción y Negocios Inmobiliarios del Sur S.A.C, por los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer **DEJAR SIN EFECTO** el Acta de Entrega - Recepción N.º 00002-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de enero de 2019, otorgada a favor de la empresa Corporación para la Construcción y Negocios Inmobiliarios del Sur S.A.C, , por los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

TERCERO: Disponer la **DEVOLUCIÓN** por parte de la empresa **CORPORACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS DEL SUR S.A.C.** del predio de área de 65 280,52 m², ubicada en el distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima el distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima, mediante la suscripción de un Acta de Entrega – Recepción, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles de notificada la presente Resolución. En caso se niegue a la suscripción de la misma dicha entidad realizará las acciones tendentes a la recuperación y custodio del referido predio.

CUARTO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez que quede firme la presente resolución.

Comuníquese y archívese.-



Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES