



RESOLUCIÓN N° 0412-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 07 de junio de 2019

VISTO:

El **RECURSO DE RECONSIDERACIÓN** presentado por la empresa **CORPORACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS DEL SUR S.A.C.**, debidamente representada por su gerente general Evelyn Isla Pacheco, contra el acto administrativo contenido en la Resolución n.° 0159-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo de 2019, que declaró improcedente la solicitud de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE** formulada en el marco de la Ley n.° 30327, respecto del predio de 65 280,52 m², ubicado en el distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima (en adelante "el predio"), 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, mediante la Resolución n.° 0159-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo de 2019 (fojas 446 al 448), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud del procedimiento administrativo de constitución de derecho de servidumbre en el marco de la Ley n.° 30327, remitida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Ministerio de Defensa a pedido de Corporación para la Construcción y Negocios Inmobiliarios del Sur S.A.C. (en adelante "la administrada"), respecto del predio de 65 280,52 m², ubicado en el distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima (en adelante "el predio"), al determinar que "el predio" se superpone totalmente sobre zona urbana comprendida dentro de los alcances de la Ordenanza n.° 040-2018-MPC, según la cual

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

² Aprobado con Decreto Supremo n.° 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.



la Municipalidad Provincial de Cañete aprobó la propuesta de Esquema de Ordenamiento Urbano del Distrito de Asia;

4. Que, a través del documento s/n recibido por esta Superintendencia el 25 de abril de 2019 (fojas 453 al 459), "la administrada" interpuso Recurso de Reconsideración contra la Resolución n.º 0159-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo de 2019, solicitando que se declare la nulidad de la citada resolución;

5. Que, el artículo 219º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante la "LPAG"), aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, contempla entre los recursos administrativos, al recurso de reconsideración, prescribiendo en el artículo 217º que: *"Se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba"*;

6. Que, asimismo el numeral 218.2 del artículo 218º de la "LPAG" prescribe que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, los cuales se entienden como días hábiles posteriores a la fecha de notificación, en tal sentido, el acto administrativo contenido en la resolución materia de impugnación se notificó al administrado el 03 de abril de 2019, conforme consta en el cargo de la Notificación n.º 00625-2019/SBN-GG-UTD (foja 452), cumpliéndose el plazo legal mencionado el 26 de abril de 2019, por lo que el recurso interpuesto por el administrado se encuentra dentro del plazo señalado;

7. Que, por consiguiente habiéndose formulado el recurso de reconsideración dentro del plazo legal establecido, corresponde a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal analizar si el mismo se sujeta a lo previsto en el artículo 219º de la "LPAG", que dispone que el recurso de reconsideración debe sustentarse en nueva prueba, lo cual implica la presentación de un nuevo hecho tangible y no evaluado con anterioridad, que amerite la reconsideración de la decisión tomada, de tal manera que sirva para crear convicción en la administración, es decir, que con ello el administrado demuestre que no se ha valorado un hecho que conlleve al cambio de criterio en la decisión adoptada por el órgano que expidió el acto administrativo;

8. Que, es pertinente señalar que el recurso de reconsideración constituye aquel recurso optativo que puede interponer el administrado ante la misma autoridad emisora de una decisión controvertida, a fin que evalúe la nueva prueba aportada, y por acto contrario de imperio, proceda a modificarlo o revocarlo, siendo el fundamento de este recurso el permitir que la misma autoridad que conoció del procedimiento administrativo revise nuevamente el caso y pueda corregir, de ser necesario, sus equivocaciones de criterio o análisis, toda vez que ya conoce del caso, antecedentes y evidencias;

9. Que, en el caso concreto, la nueva prueba aportada por "la administrada" la constituye el Certificado de Zonificación y Vías n.º 218-2018-SGPCUC-GODUR-MPC del 18 de octubre del 2018 que señala que "el predio" se encuentra "[f]uera de la zona de expansión urbana, así como de la denominada área de uso urbano turístico y fuera del área de tratamiento especial (...)"; sin embargo, mediante el Informe n.º 116-2019-CRLM-SGPCUC-GODUR-MPC del 28 de enero de 2019, la Municipalidad Provincial de Cañete manifestó que la zonificación que actualmente corresponde es la ZRE 4: Zona de recreación pública y/o de Gestión de riesgo por Tsunami por haberse aprobado la Ordenanza n.º 040-2018-MPC, publicada el 16 de noviembre de 2018;

10. Que, en tal sentido, "la administrada" adjuntó como nuevo medio probatorio al recurso de reconsideración materia de análisis, copia simple del Oficio n.º 230-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV del 12 de abril de 2019 (foja 459) emitido por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, considerándola opinión vinculante de acuerdo al artículo 36 del TUO la Ley n.º 29090, Ley de Regulación y Habilitaciones Urbanas y de





RESOLUCIÓN N° 0412-2019/SBN-DGPE-SDAPE

Edificaciones, además de proponer otros argumentos sobre cuestiones de puro derecho que corresponden al ámbito propio del recurso de apelación, por lo que sobre esta últimas carece de sentido emitir pronunciamiento alguno;

11. Que, mediante el Oficio n.º 230-2019-VIVIENDA/MMVU-DGPRVU-DV, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento indicó respecto al certificado de zonificación y vías que: "(...) la información contenida en dicho documento implica su cumplimiento obligatorio por parte de las entidades otorgantes y de los solicitantes, por cuanto genera deberes y derechos, asimismo, otorgan seguridad jurídica respecto a las características del terreno por el período de vigencia (...) se precisa que ninguna modificación al Plan de Desarrollo Urbano podría establecer una modificación a la zonificación que conlleve a una menor capacidad edificatorio o de uso de suelo inferior a los indicados en los documentos previos";

12. Que, "la administrada" manifestó que: "(...) durante el período de vigencia del Certificado de Zonificación y Vías n.º 218-2018-SGPCUC-GODUR-MPC, el titular goza de deberes y derechos que se desprenden del certificado y a su vez otorga seguridad jurídica frente a terceros, como la Ordenanza n.º 040-2018-MPC", asimismo, sostiene lo dispuesto en el Oficio n.º 230-2019-VIVIENDA/MMVU-DGPRVU-DV; sin embargo, resulta necesario precisar que tales efectos corresponden al titular del predio y/o tercero con derecho a habilitar y/o edificar (el subrayado es nuestro), de acuerdo a lo estipulado en el artículo 5 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 011-2017-VIVIENDA, no obstante "la administrada" no ostenta derecho para habilitar y/o edificar sobre "el predio" en vista que no es titular del derecho de propiedad o algún otro derecho real otorgado a su favor;

13. Que, no obstante lo indicado en el párrafo anterior, debe considerarse que de acuerdo a lo previsto en el artículo 14 del TUO de la Ley n.º 29090, el Certificado de Zonificación y Vías es el documento emitido por las municipalidades provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, "en las que se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de habilitación urbana de un predio (...)" (el subrayado es nuestro), por lo que se desprende que es un documento que forma parte de la regulación en materia de edificación urbana, es decir, al interior de las ciudades;

14. Que, la nueva prueba presentada por "la administrada" no modifica o deroga la Ordenanza n.º 040-2018-MPC, por lo que la solicitud de constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal presentada se encuentra fuera del ámbito de aplicación del marco normativo establecido de la "Ley de Servidumbre" y el "Reglamento de Servidumbre";

15. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos precedentes y de la documentación remitida por "la administrada", se advierte que la documentación



presentada por "la administrada" no resulta prueba suficiente para descartar la superposición con zona urbana, por lo que no ha presentado nueva prueba que enerve el acto administrativo contenido en la Resolución n.º 0159-2019/SBN-DGPE-SDAPE, y que acredite de manera fehaciente que el "predio" no se encuentra sobre zona urbana, siendo que ésta se encuentra excluida del ámbito de aplicación de la "Ley de Servidumbre" y su Reglamento, en consecuencia corresponde desestimar el recurso de reconsideración planteado, de acuerdo con el numeral 227.1 y 227.2 del artículo 227º de "la LPAG";

16. Que, respecto de la nulidad planteada por medio del presente recurso de reconsideración, la misma que será conocida y declarada por esta Subdirección, conforme indica el segundo párrafo del numeral 11.2 del artículo 11 de "la LPAG", se concluye que no se lesionó el derecho al debido procedimiento y que el acto referido no se encuentra inmerso en ninguna de las causales de nulidad previstas en el artículo 10 de "la LPAG", por tanto no corresponde declarar la nulidad de la Resolución n.º 0159-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo de 2019;

Que, de conformidad con lo contemplado en el inciso p) del artículo 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA del 21 de diciembre de 2010, se faculta a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a emitir resoluciones en materia de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "ROF de la SBN", "la LPAG", "Ley de Servidumbre", "Reglamento de Servidumbre", Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0924-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de junio de 2019;

SE RESUELVE:

PRIMERO: INFUNDADO el recurso de reconsideración, interpuesto por la empresa **CORPORACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS DEL SUR S.A.C.**, contra la Resolución n.º 0159-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo de 2019, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-




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