

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0252-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 12 de marzo del 2021

VISTO:

El **recurso de reconsideración** presentado por la empresa **CORPORACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS DEL SUR S.A.C.**, contra el acto administrativo contenido en el Oficio n.º 06095-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de diciembre de 2020, que determinó que no era posible dar inicio al procedimiento de servidumbre al amparo de la Ley n.º 30327 sobre el predio de 66,378.43 m², ubicado en el distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima 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 y anotado en el registro SINABIP con en el CUS n.º 41063 (en adelante “el Predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia;

2. Que, según lo dispuesto en los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010- VIVIENDA, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) es el órgano competente para sustentar y aprobar los actos de administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión y racionalizando su uso y valor;

3. Que, en el Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante “la Ley”), y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), se regula el procedimiento de constitución de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

4. Que, mediante escrito s/n (SI 21830-2020 del 07 de diciembre de 2020), la empresa Corporación para la Construcción y Negocios Inmobiliarios del Sur S.A.C. (en adelante “la administrada”), representada por Evelyn Isla Pacheco en su calidad de Gerente General solicitó la calificación de proyecto de inversión y otorgamiento de derecho de servidumbre sobre “el predio” en mérito al art. 18° de la Ley n.º 30327, precisando que tenía como antecedente el Expediente 835-2018/SBNSDAPE, adjuntando los siguientes documentos: a) Informe Técnico n.º 001-2017-RZC/DIRMAM/LBP del 09 de agosto de 2017, b) Copia literal de la partida n.º 21097746 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, c) Certificado de Búsqueda catastral n.º 2341340-2020 del 05 de agosto de 2020, d) Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos n.º 000136-2020-DSFL/MC del 18 de agosto de 2020, e) Declaración Jurada indicando que el terreno solicitado no se encuentra ocupado por comunidades nativas o campesinas, f) Oficio n.º 0908/21 del 16 de setiembre de 2020 mediante el cual se indica que la reserva del derecho de uso de área acuática a favor de la empresa Corporación para la Construcción y Negocios Inmobiliarios del Sur S.A.C. tiene vigencia hasta el 03 de septiembre de 2021, g) Memora Descriptiva y Plano Perimétrico – Ubicación, h) Oficio n.º 0086-2020/SBN-DGPE del 14 de julio de 2020 e i) Notificación n.º 01705-2019 SBN-GG-UTD mediante el cual se le notificó la Resolución n.º 090-2019/SBN-DGPE de 31 de julio de 2019;

Hechos que motivaron la emisión de la decisión impugnada

5. Que, mediante el Oficio n.º. 06095-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de diciembre de 2020 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección manifestó a “la administrada” que de acuerdo con el artículo 18° de la Ley n.º. 30327, el titular del proyecto de inversión solicita a la autoridad sectorial competente la servidumbre sobre los terrenos eriazos de propiedad estatal que sean necesarios para el desarrollo del proyecto de inversión y es la autoridad sectorial competente quien remite a la SBN, un informe mediante el cual se pronuncie sobre lo siguiente: i) si el proyecto califica como uno de inversión, ii) el tiempo que requiere para su ejecución y iii) el área de terreno necesaria para desarrollar el proyecto; situación que no se había producido en el procedimiento iniciado por “la administrada”, por lo que, no era posible dar inicio al procedimiento de servidumbre al amparo de la Ley n.º. 30327;

Respecto del Recurso de Reconsideración

6. Que, mediante Escrito s/n presentado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia mediante Solicitud de Ingreso n.º. 00311-2021 el 07 de enero de 2021, “la administrada”, debidamente representada por su Gerente General, la señora **Evelyn Isla Pacheco**, según consta en el asiento A00001 de la Partida Registral 13360065 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, presentó recurso de reconsideración contra “el Oficio”, argumentando lo siguiente;

- *No resulta necesario que DICAPI examine ni se pronuncie sobre la calificación de proyecto de inversión, por cuanto ya se cuenta con dicha calificación, otorgada a través de la Carta N° V.200-4240 de fecha 28 de agosto de 2017 e Informe Técnico n.º. 001-2017-RZC/DIRMAM/LBP del 09 de agosto de 2017. Adicionalmente, se debe considerar la Resolución Directoral n.º. 589-2019 MGP/DGCG de fecha 03 de setiembre de 2019 que otorga la reserva del derecho de uso de área acuática sobre 70,820.337 m2 para la ejecución del proyecto; por lo que según lo previsto en la Ley n.º 30327, corresponde a la SBN evaluar la petición de otorgamiento de servidumbre del terreno eriazo.*
- *Se advierte que DICAPI, en el Oficio n.º 2063/21 del 23 de noviembre de 2020, señala que su competencia comprende el área marítima o acuática, y no sobre terrenos eriazos del Estado reservado para la SBN, razón por la cual solo califica la servidumbre en el área acuática, trasladando su solicitud a la SBN para la evaluación correspondiente. Siendo esto así, corresponde a la SBN revisar que el terreno reúne los requisitos para su otorgamiento en servidumbre.*

- *La solicitud de servidumbre a pesar de ser un nuevo procedimiento administrativo deber ser revisado de manera conjunta con el procedimiento de servidumbre llevado bajo el Expediente n.º 835-2018/SBNSDAPE ya que el único argumento para declararlo improcedente fue la vigencia de la Ordenanza 040-2018-MPC y al haberse derogado en la actualidad no debería existir ninguna razón para denegarse su solicitud.*

De la calificación del recurso de reconsideración

Del plazo para la presentación del recurso

7. Que, para evaluar la admisibilidad de un recurso debe verificarse que el mismo cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 218° del Texto Único Ordenado de la Ley n.º. 27444, aprobado por Decreto Supremo n.º. 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la LPAG), concordado con el artículo 219 del mismo cuerpo legal;

8. Que, en atención al marco normativo brevemente expuesto, para verificar la pertinencia de evaluar el recurso administrativo interpuesto por "la administrada", debe determinarse en primer lugar (i) si la interposición del recurso fue realizada dentro del plazo legal; y, luego de ello, (ii) si se cumplen los requisitos generales y específicos del recurso interpuesto (Artículos 124°, 218° y 219° del TUO de la Ley n.º 27444);

9. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección verificar si "la administrada" ha cumplido con presentar el recurso de reconsideración en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles (Contabilizados desde la notificación de "el Oficio"), así como presentar nueva prueba; es decir, documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en "el Oficio";

10. Que, tal como consta en el cargo de "el Oficio", esta **fue notificada el 14 de diciembre de 2020**, en la dirección señalada en el escrito s/n (SI 21830-2020 del 07 de diciembre de 2020); por lo que, se tiene por bien notificada a "la administrada" de conformidad con lo dispuesto en el numeral 21.5) del artículo 21° del "TUO de la LPAG";

11. Que, en ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles para la interposición de algún recurso impugnatorio **venció el 08 de enero de 2021**. En virtud de lo señalado, se ha verificado que **"la administrada" presentó el recurso de reconsideración el 07 de enero de 2021, es decir, dentro del plazo legal;**

Calificación de la nueva prueba y su evidencia en el caso

12. Que, el artículo 216° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante la "LPAG"), prevé los recursos administrativos, entre ellos, la reconsideración, el cual se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba (artículo 217 de "la LPAG") y dentro del plazo de quince (15) días perentorios (numeral 216.2 del artículo 216° de la "LPAG");

13. Que, en tal sentido, **la nueva prueba debe acreditar un hecho que no ha sido valorado al momento de emitir el acto impugnado**, es decir, un hecho nuevo para el procedimiento, el cual puede llevar a que la autoridad emisora reevalúe su pronunciamiento y de existir razones para ello, varíe la decisión anteriormente emitida;

14. Que, siendo esto así, mediante escrito s/n presentado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia e ingresado con Solicitud de Ingreso n.º 00311-2021 del 07 de enero de 2021, "la administrada" presentó recurso de Reconsideración contra la decisión contenida en "el Oficio" con la finalidad que se declare su nulidad y se inicie el procedimiento de servidumbre definitiva sobre el terreno eriazó solicitado presentando como **PRUEBA NUEVA** lo siguiente: i) copia de la Carta N° V.200-4240 de fecha 28 de agosto de 2017 e Informe Técnico N° 001-2017-RZC/DIRMAM/LBP del 09 de agosto de 2017, que otorga la calificación de proyecto de inversión a la marina acuática, ii) la Resolución Directoral N° 589-2019 MGP/DGCG de fecha 03 de setiembre de 2019 que otorga la reserva del derecho de uso de área acuática sobre 70,820.337 m² ; y, iii) la Resolución N° 090-2019/SBN-DGPE del 31 de julio de 2019, mediante la cual se declaró infundado la apelación interpuesta por "la administrada" contra las Resoluciones n.º. 159 y 412-2019/SBN-DGPE-SDAPE;

15. Que, en ese sentido, se procede a evaluar la documentación presentada por “la administrada”, y su incidencia en los argumentos descritos en el considerando sexto de la presente resolución, teniendo así lo siguiente:

15.1. La Carta N° V.200-4240 de fecha 28 de agosto de 2017 y Informe Técnico N° 001-2017-RZC/DIRMAM/LBP del 09 de agosto de 2017, corresponde al pronunciamiento de la DICAPI referente al otorgamiento de un área acuática para desarrollar una marina deportiva en área acuática, otorgándosele reserva de uso efectivo de área acuática de 37,790.125 m², otorgada por la Autoridad Marítima Nacional mediante Resolución Directoral n.º 093-2017 MGP/DGCG del 15 de febrero de 2018.

Al respecto, se advierte que la documentación antes señalada está dirigida a “la administrada”, y es referente a la calificación de un proyecto de inversión a desarrollarse en el área acuática; esto es, dicho documento no cumple con las formalidades establecidas en el numeral 18.2 del artículo 18 de “la Ley”, asimismo para iniciar un procedimiento de servidumbre al amparo del mencionado marco normativo la solicitud de servidumbre se debe iniciar ante el sector respectivo, y éste debe remitir el informe calificando el proyecto como un de inversión a la SBN;

15.2. Respecto a la Resolución Directoral n.º 589-2019 MGP/DGCG de fecha 03 de setiembre de 2019 que otorga a “la administrada” la reserva del derecho de uso de área acuática sobre 70,820.337 m²;

El mencionado documento no constituye prueba nueva que amerite cambiar la decisión adoptada en “el oficio”, puesto que para iniciar el procedimiento de servidumbre al amparo de “la Ley”, el sector competente para calificar el proyecto que pretende desarrollar “la administrada”, como un proyecto de inversión, debe remitir a la SBN los requisitos señalados en el numeral 18.2 del artículo 18 de “la Ley”.

15.3. La Resolución n.º 090-2019/SBN-DGPE del 31 de julio de 2019 mediante la cual, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal declara infundado el recurso de apelación presentada contra las Resoluciones n.º 0159-2019/SBN-DGPE-SDAPE y 0412-2019/SBN-DGPE-SDAPE (tramitadas en el expediente n.º. 835-2018/SBN-DGPE-SDAPE), mediante las cuales se declaró improcedente el pedido de servidumbre formulado por “la administrada”, en razón a que el predio se encontraba en área urbana en aplicación de la Ordenanza n.º: 40-2018-MPC;

Al respecto, el documento que alude el administrado como nueva prueba Resolución n.º. 090-2019/SBN-DGPE, no enerva lo resuelto en “el oficio”, puesto que tal como se ha expuesto en los párrafos precedentes, para iniciar un trámite de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal, la solicitud de servidumbre debe venir por el sector respectivo, y no directamente ante esta Superintendencia, ya que la SBN no tiene competencia para calificar los proyectos que se van a desarrollar en los predios estatales como proyecto de inversión; sino más bien asume competencia para el otorgamiento de actos de administración y/o disposición sobre los terrenos del Estado, por lo que si bien con la Resolución en cuestión se declaró infundado la apelación y se indicó en uno de los considerandos que de derogarse la Ordenanza n.º. 40-2018-MPC, “la administrada” podía volver a petitionar la servidumbre, debe entenderse que ello es así siempre que la solicitud sea derivada por el sector que califique el proyecto de la administrada como uno de inversión, lo cual no ha sucedido en el caso que nos ocupa, asimismo el expediente 835-2018/SBN-DGPE-SDAPE, se encuentra concluido, por lo que se debe iniciar un nuevo procedimiento de servidumbre, cumpliéndose con las formalidades que exige el numeral 18.2 del artículo 18 de “la Ley”.

16. Que, conforme a lo expuesto la documentación presentada como nueva prueba no reúne tal condición, razón por la cual no enerva lo resuelto en “el Oficio”, puesto que para iniciar el procedimiento de servidumbre al amparo del artículo 18 de la Ley 30327 y su “Reglamento”, la solicitud de servidumbre debe ser presentada primero ante la autoridad sectorial competente y luego dicha entidad debe remitir un informe a la SBN con la información que se precisa en el numeral 18.2 del artículo 18 de “la Ley y el artículo 8 de “el Reglamento”, situación que no se presenta en el caso submateria, y por ello corresponde declarar infundado el recurso de reconsideración interpuesto;

17. Que, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, el administrado puede evaluar solicitar algún otro acto de administración oneroso en el marco de la Ley n°. 29151;

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 0308-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de marzo de 2021;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INFUNDADO** el **recurso de reconsideración** presentado por la empresa **CORPORACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS DEL SUR S.A.C.**, contra el acto administrativo contenido en el Oficio n.º 06095-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de diciembre de 2020, emitido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, por las razones expuestas en la presente Resolución.

SEGUNDO: Disponer, una vez consentida la presente resolución, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web de la SBN.-

Visado por:

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal