



## **RESOLUCIÓN N° 0316-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 18 de abril del 2023

### **VISTO:**

El Expediente n° 308-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN** iniciado a solicitud de la empresa **CORPORACIÓN SEA FINS S.A.C.** respecto al terreno de 150 465,73 m<sup>2</sup> (15,0466 ha.), ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, que en un área de 148 996,64 m<sup>2</sup> forma parte del predio inscrito a favor del Estado en la Partida n.° 21187570 y anotado con CUS n.° 80099 y en un área de 1 469,09 m<sup>2</sup> no tiene antecedentes registrales (en adelante, “el predio”); y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, de conformidad con lo dispuesto en 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, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 49 y 50 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por la Resolución n.° 0066-2022/SBN, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) es la unidad orgánica 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, modificado por los Decretos Supremos n.° 015-2019-VIVIENDA y n.° 031-2019-VIVIENDA (en adelante, “el Reglamento”), se regula el procedimiento de constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

4. Que, mediante los Registros n.° 00008130-2020, n.° 00008130-2020-1 y n.° 00008130-2020-2, del 28 y 31 de enero y 04 de febrero de 2020, respectivamente, la empresa **CORPORACIÓN SEA FINS S.A.C.** (en adelante, “la administrada”), representada por su Gerente General Eduardo José Ergasto Velarde Silva, según consta en el asiento B00001 de la Partida n.° 13440562 del Registro de

Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, solicitó a la Dirección General de Acuicultura del Ministerio de la Producción (en adelante, “la autoridad sectorial”) la constitución del derecho de servidumbre sobre el terreno de **150 465,50 m<sup>2</sup> (15,0465 has.)**, ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, para ejecutar el proyecto denominado “Instalación de un centro acuícola para el cultivo de la especie lenguado “Hirame” (Paralichthys olivaceus)”. Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: **a)** plano perimétrico en el Datum WGS84; **b)** memoria descriptiva en el Datum WGS84; **c)** declaración jurada indicando que “el predio” no se encuentra ocupado por comunidades nativas y campesinas; **d)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Cañete con Publicidad n.º 6701988, del 06 de enero de 2020; y, **e)** descripción detallada del proyecto de inversión;

5. Que, mediante el Oficio n.º 00000184-2020-PRODUCE/DGA, presentado con la Solicitud de Ingreso n.º 03813-2020, del 17 de febrero de 2020, la Dirección General de Acuicultura del Ministerio de la Producción remitió a esta Superintendencia la solicitud formulada por “la administrada” y el Informe Técnico Legal n.º 00000001-2020-PRODUCE/DGAC-Ibravo, a través del cual, en cumplimiento de lo establecido en el numeral 18.2 del artículo 18 de “la Ley” y el artículo 8 de “el Reglamento”, se pronunció sobre los siguientes aspectos: **i)** calificó el proyecto denominado “Instalación de un centro acuícola para el cultivo de la especie lenguado “Hirame” (Paralichthys olivaceus)” como uno de inversión, correspondiente a la actividad económica de acuicultura; **ii)** estableció que el plazo requerido para la ejecución del proyecto y la constitución del derecho de servidumbre es de treinta (30) años; **iii)** estableció que el área necesaria para la ejecución del proyecto es de **150 465,50 m<sup>2</sup> (15,0465 ha.)** con el sustento respectivo; y **iv)** emitió opinión técnica favorable sobre el proyecto de inversión y sobre lo indicado en los puntos precedentes, así como remitió los siguientes documentos: **a)** plano perimétrico en el Datum WGS84; **b)** memoria descriptiva en el Datum WGS84; **c)** declaración jurada indicando que “el predio” no se encuentra ocupado por comunidades nativas y campesinas; **d)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Cañete con Publicidad n.º 6701988, del 06 de enero de 2020; y, **e)** descripción detallada del proyecto de inversión;

#### **Evaluación de la solicitud y diagnóstico técnico - legal de “el predio”**

6. Que, de acuerdo al artículo 9 de “el Reglamento”, una vez que esta Superintendencia recibe el informe favorable de la autoridad sectorial competente, efectúa el diagnóstico técnico-legal para la entrega provisional del terreno solicitado; para lo cual, debe verificar y evaluar la documentación presentada y de ser el caso, formular las observaciones correspondientes o consultar con las entidades a fin de determinar la situación físico-legal del terreno solicitado;

7. Que, en tal contexto, la documentación presentada fue calificada en su aspecto legal, advirtiéndose que la solicitud de servidumbre cumplía con adjuntar los documentos indicados en los literales a) al d) del numeral 18.1 del artículo 18 de “la Ley” y que el informe de “la autoridad sectorial” cumplía con los requisitos previstos en el numeral 8.1 del artículo 8 de “el Reglamento”;

8. Que, asimismo, la presente solicitud fue calificada en su aspecto técnico, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 00241-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 21 de febrero de 2020, el mismo que concluyó lo siguiente:

- De la digitación e ingreso de las coordenadas del cuadro de datos técnicos en Datum WGS84 del plano perimétrico y la memoria descriptiva adjuntados a la solicitud, se obtuvo un área de **150 465,73 m<sup>2</sup> (15,0466 ha.)**.
- El predio solicitado en servidumbre se superpone parcialmente en un área de **148 996,64 m<sup>2</sup>** con el predio inscrito a favor del Estado en la Partida n.º 21187570 del Registro de Predios de Cañete y anotado con CUS n.º 80099, quedando un área libre de inscripción de **1469,09 m<sup>2</sup>**.
- El predio solicitado en servidumbre se superpone parcialmente en un área de **4 178,88 m<sup>2</sup>** con la servidumbre de paso otorgada a favor de Fenix Power Perú S.A., quedando un área libre de **146 286,85 m<sup>2</sup>**.
- El predio solicitado en servidumbre se superpondría aparentemente con la zona de

dominio restringido en un área de **123 805,77 m<sup>2</sup>** y con la zona adyacente en un área de **26 659,96 m<sup>2</sup>**.

- El predio solicitado en servidumbre se superpone parcialmente con las concesiones mineras Geoffrey 1 con Código 010327715 y Chotano 2013 con Código 010357213.
- El predio solicitado en servidumbre se superpone con las siguientes Solicitudes de Ingreso: S.I. 11486-2014: servidumbre de paso atendida con el Expediente 1079-2014/SBNSDAPE e inscrita en la partida n.º 21187570 del Registro de Predios de Cañete; S.I. 30248-2015: Expediente 541-2015/SBNSDDI (improcedente archivado); S.I. 05882-2016: Expediente 241-2016/SBNSDDI (improcedente archivado); S.I. 12084-2016: Expediente 409-2016/SBNSDDI (inadmisible archivado); S.I. 02826-2018: Expediente 075-2018/SBNSDDI (c/informe archivado); y, S.I. 29238-2019 (concluida); y,
- El predio solicitado en servidumbre no se superpone con comunidades campesinas, áreas naturales protegidas, zonas de amortiguamiento, zonas arqueológicas, unidades catastrales, redes viales ni con líneas de transmisión de media y alta tensión.

9. Que, de la evaluación realizada a la documentación remitida por “la autoridad sectorial”, se determinó que tanto en la solicitud como en la memoria descriptiva adjuntada, el terreno materia de servidumbre tenía un área de **15,0465 ha.**; sin embargo, tanto en el plano perimétrico como en el Certificado de Búsqueda Catastral del 06 de enero de 2020, el terreno materia de servidumbre tenía un área de **15,0466 ha.**; por otro lado según el Informe Preliminar n.º 00241-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 21 de febrero de 2020, el terreno solicitado en servidumbre tenía un área de **15,0466 has.**, por lo que se advirtió incongruencia en la información remitida por “la autoridad sectorial”; por lo que, mediante el Oficio n.º 02386-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 23 de junio de 2020, esta Subdirección requirió a “la administrada” a fin que aclare y/o precise tanto su solicitud como la memoria descriptiva adjuntada; o, en su defecto, a fin que presente otro plano perimétrico y otro Certificado de Búsqueda Catastral que guarden concordancia con dichos documentos en mención y en formato digital a través de la mesa de partes virtual de la SBN, a fin de continuar con el trámite de la presente servidumbre; habiéndosele concedido para tal efecto el plazo de cinco (05) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, de acuerdo al literal a) del numeral 9.1 del artículo 9 de “el Reglamento”; bajo apercibimiento de darse por concluido el presente trámite en caso no subsane esta observación dentro del plazo otorgado; siendo que conforme es de verse con el cargo de notificación respectivo, dicho oficio fue notificado el 14 de julio de 2020; por lo que, “la administrada” tenía plazo para subsanar hasta el 21 de julio de 2020;

10. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 09913-2020, del 14 de julio de 2020, dentro del plazo otorgado “la autoridad sectorial” alcanzó la carta aclaratoria de “la administrada”, a través de la cual esta aclaró que el terreno materia de servidumbre tiene un área de **150 465,73 m<sup>2</sup> (15,0466 ha.)**, la misma que guarda concordancia con el plano perimétrico y el Certificado de Búsqueda Catastral adjuntados (en adelante, “el predio”);

11. Que, en tal sentido, habiéndose calificado la solicitud en su aspecto formal, se concluyó que, la misma cumplía con los requisitos técnicos y legales establecidos en los artículos 7 y 8 de “el Reglamento”, por tal razón, era admisible en su aspecto formal;

12. Que, al amparo del literal b) del numeral 9.1 del artículo 9 de “el Reglamento”, a fin de determinar si “el predio” se encuentra o no dentro de algunos de los supuestos de exclusión establecidos en el numeral 4.2 del artículo 4 de “el Reglamento”, esta Subdirección solicitó información a las siguientes entidades:

- A la Dirección de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua con el Oficio n.º 04569-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 09 de octubre de 2020, notificado el 20 de octubre de 2020, a fin que informe si dentro de “el predio” existen bienes de dominio público hidráulico o no y si los hubiera, si estos son bienes de dominio público hidráulico considerados estratégicos por la ANA o no; habiéndosele otorgado para tal efecto el plazo de siete (07) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación; siendo que dicha entidad no atendió la presente consulta dentro del plazo

otorgado.

- A la Gerencia de Obras y Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cañete con el Oficio n.º 04571-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 09 de octubre de 2020, notificado el 21 de octubre de 2020, a fin que informe lo siguiente: **i)** si “el predio” se encuentra ubicado dentro o fuera de la zona urbana o de expansión urbana; y, **ii)** si “el predio” se superpone con alguna red vial de su competencia (rural y/o vecinal); habiéndosele otorgado para tal efecto el plazo de siete (07) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación; siendo que dicha entidad no atendió la presente consulta dentro del plazo otorgado.
- A la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura con el Oficio n.º 04570-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 09 de octubre de 2020, notificado el 12 de octubre de 2020, a fin que informe si “el predio” se superpone o no con algún monumento arqueológico y, de ser el caso, si esta área constituye bien de dominio público conforme a la norma de la materia; habiéndosele otorgado para tal efecto el plazo de siete (07) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación.

Al respecto, con el Oficio n.º 000856-2020-DSFL/MC, ingresado con la S.I. n.º 17815-2020, del 26 de octubre de 2020, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que “el predio” no se encuentra superpuesto con ningún monumento arqueológico prehispánico.

- A la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR con el Oficio n.º 04572-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 09 de octubre de 2020, notificado el 13 de octubre de 2020, a fin que informe lo siguiente: **i)** Si “el predio” recae sobre ecosistemas frágiles, hábitats críticos, bosques protectores, bosques de producción permanente, declarados como tales e incorporados en el Catastro Forestal; y, **ii)** En caso recaiga en alguno de los supuestos mencionados en el numeral precedente emita la opinión técnica previa favorable, de corresponder, conforme al marco normativo líneas arriba expuesto, habiéndosele otorgado para tal efecto el plazo de siete (07) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación.

Al respecto, con el Oficio n.º D000246-2020-MINAGRI-SERFOR-DGIOFFS, ingresado con la S.I. n.º 19120-2020, del 09 de noviembre del 2020, la citada entidad informó que no existe superposición de “el predio” con las coberturas de bosques protectores, bosques de producción permanente, ecosistemas frágiles y hábitat críticos registradas en el Catastro Forestal, no siendo necesario emitir la opinión técnica previa favorable.

- A la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima con el Oficio n.º 04567-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 09 de octubre de 2020, notificado el 22 de octubre de 2020, a fin que informe lo siguiente: **i)** Si “el predio” se superpone o no con tierras en posesión o propiedad de alguna comunidad campesina o nativa, inscrita o reconocida, **ii)** Si “el predio” se superpone o no con tierras o territorios de algún pueblo indígena u originario; y, **iii)** Si “el predio” se superpone o no con terrenos destinados a algún proyecto hidroenergético, de irrigación o proyecto agrícola; o, si está siendo materia de algún proceso de titulación; habiéndosele otorgado para tal efecto el plazo de siete (07) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación; siendo que dicha entidad no atendió la presente consulta dentro del plazo otorgado; y,
- A la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas con el Oficio n.º 04503-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de octubre de 2020, notificado el 06 de octubre de 2020, a fin que emita la opinión técnica favorable respecto a la viabilidad de que se otorgue la presente servidumbre sobre el área de 4 178,88 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, Lima, que ya fue otorgada en servidumbre a favor de la empresa Fenix Power Perú S.A. para el proyecto de inversión “Central Térmica Chilca”; habiéndosele concedido para tal efecto el plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación; siendo que dicha entidad no atendió la presente

consulta dentro del plazo otorgado.

13. Que, habiendo vencido el plazo otorgado, solo dos entidades cumplieron con remitir la información solicitada; sin embargo, de acuerdo a lo dispuesto en el literal b) del numeral 9.3 del artículo 9 de “el Reglamento”, esta Subdirección formuló el diagnóstico para la entrega provisional en base a la información con que contaba a la fecha; por lo que, mediante el Informe de Brigada n.º 00582-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 19 de noviembre de 2020, se concluyó lo siguiente:

- “El predio” se encontraría superpuesto en un área de **148 996,64 m<sup>2</sup>** con el predio inscrito a favor del Estado en la Partida n.º 21187570 del Registro de Predios de Cañete y anotado con CUS n.º 80099 y en un área de **1 469,09 m<sup>2</sup>** no tendría antecedentes en el Registro de Predios; por lo que, en aplicación del artículo 36 del TUO de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, esta última área sería de propiedad del Estado; siendo que con el Memorando de Brigada n.º 01089-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 18 de junio de 2021, se solicitó su primera inscripción de dominio a favor del Estado.
- “El predio” no se encontraría comprendido en ninguno de los supuestos de exclusión establecidos en el numeral 4.2 del artículo 4 de “el Reglamento”; y,
- En ese sentido, corresponde proceder a entregar en forma provisional “el predio”, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 19 de “la Ley”.

14. Que, en mérito al diagnóstico antes señalado y en cumplimiento del artículo 19 de “la Ley”, se efectuó la entrega provisional de “el predio” a favor de “la administrada” a través del Acta de Entrega - Recepción n.º 00089-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 20 de noviembre de 2020;

15. Que, con posterioridad a la entrega provisional de “el predio”, con fecha 11 de diciembre de 2020 se realizó la inspección técnica de “el predio”, la cual consta en la Ficha Técnica n.º 0351-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de diciembre de 2020, la misma que informa lo siguiente:

- “1. Del acceso al predio: altura del peaje km 66 de la Panamericana Sur margen derecha hasta alcanzar la Plaza de Armas. por la Av. San Pedro hasta la Central Termoeléctrica Fenix Power a lo largo de la Playa Punta Yaya. El predio se inicia donde concluye la pista con base asfáltica por casi 900 metros.  
De la naturaleza del predio: eriazo, árido, de predominancia arenoso por tratarse de zona de playa protegida. Al inicio del predio a 50 metros del litoral marítimo se distingue una pequeña albufera formada de la acumulación de sedimentos del agua de mar ocasionada por un hundimiento de la superficie que se extiende más allá de la superficie del predio, con presencia de aves pequeñas, y rodeada de vegetación corta.  
3. Del uso del predio: desocupado en su mayor extensión, salvo la presencia al final de una fila de puestos itinerantes de comida de material precario (madera y calamina) en inactividad por las medidas restrictivas frente a la pandemia del Coronavirus 2020.  
4. De la inspección: recorrido con GPS por todo el predio, ubicando los límites y tomas fotográficos, donde se destaque la naturaleza del terreno. Sin interferencias.”

16. Que, mediante el Oficio n.º 095-2021-MEM-DGE, ingresado con la S.I. n.º 01143-2021, del 20 de enero de 2021, la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas informó que desde el aspecto técnico, es viable que se otorgue la servidumbre a favor de la administrada” sobre el área de 4 178,88 m<sup>2</sup>, que ya fue otorgada en servidumbre a favor de la empresa Fenix Power Perú S.A. para el proyecto de inversión “Central Térmica Chilca”, siempre que se respete las distancias mínimas de seguridad establecidas en el Código Nacional de Electricidad – Suministro 2011;

17. Que, con posterioridad a la entrega provisional efectuada a favor de “la administrada”, asimismo se reiteró las siguientes consultas a fin de determinar la situación físico-legal de “el predio”:

- A la Dirección de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua con el Oficio n.º 02925-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 26 de marzo de 2021,

notificado el 04 de abril de 2021, a fin que remita la información que le fue solicitada.

Al respecto, con el Oficio n.º 0162-2021-ANA-AAA.CF, ingresado con la Solicitud de Ingreso n.º 13793-2021, del 01 de junio de 2021, la Autoridad Administrativa del Agua Cañete Fortaleza remitió el Informe Técnico n.º 0046-2021-ANA-AAA.CF/AFP, del 28 de mayo de 2021, que concluyó que no se ha encontrado superposición de “el predio” con bienes de dominio público hidráulicos estratégicos.

- A la Gerencia de Obras y Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cañete con el Oficio n.º 02926-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 26 de marzo de 2021, notificado el 09 de abril de 2021, reiterado con los Oficios n.º 09604-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 13 de diciembre de 2021, n.º 00774-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 10 de febrero de 2022 y n.º 02405-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 13 de abril de 2022, a fin que remita la información que le fue solicitada; siendo que hasta el momento de emitirse la presente resolución, dicha entidad no ha brindado respuesta.
- A la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima con el Oficio n.º 02927-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 26 de marzo de 2021, notificado el 09 de abril de 2021, reiterado con el Oficio n.º 04466-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de mayo de 2021, a fin que remita la información que le fue solicitada.

Al respecto, con el Oficio n.º 383-2021-GRL/GRDE/DIREFOR/LMPB, ingresado con la Solicitud de Ingreso n.º 16107-2021, del 25 de junio de 2021, la citada entidad remitió el Informe n.º 073-2021/GHR, del 28 de mayo de 2021, que concluyó que “el predio” en un 33.6554% se superpone con el lindero preliminar de la Comunidad Campesina de Chilca, existiendo otra delimitación de la Comunidad Campesina de Chilca como la reconocida por R.S. s/n 18/10/1929, inscrita en el Tomo 98 As 1 2/05/1989 Fichas 2404 y 2403, que no comprende a “el predio”, por lo que, recomienda que ante incongruencias de tipo gráfico-registral, se realicen las consultas pertinentes a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP.

- En atención a la respuesta brindada por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, con el 06884-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 12 de agosto de 2021, notificado el 16 de agosto de 2021, se solicitó a la Zona Registral IX - Sede Lima como entidad competente a fin que previa opinión de la Oficina de Catastro, informe si “el predio” cuenta con antecedentes registrales o no y de ser así, si se superpone con propiedad del Estado, propiedad de terceros o en particular con el predio inscrito a nombre de la Comunidad Campesina de Chilca, a efectos de poder determinar la situación físico-legal de “el predio”; habiéndosele otorgado para tal efecto el plazo de siete (07) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación; siendo que hasta el momento de emitirse la presente resolución, dicha entidad no ha brindado respuesta.
- Asimismo, en atención a la respuesta brindada por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, con el 06919-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 13 de agosto de 2021, notificado el 13 de agosto de 2021, se solicitó a la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego como entidad competente a fin que informe si “el predio” se encuentra comprendido o inmerso dentro del territorio de la Comunidad Campesina de Chilca, a efectos de poder determinar la situación físico-legal de “el predio”; habiéndosele otorgado para tal efecto el plazo de siete (07) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación; siendo que hasta el momento de emitirse la presente resolución, dicha entidad no ha brindado respuesta.
- De igual modo, con el Oficio n.º 03708-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 30 de mayo de 2022, notificado el 02 de junio de 2022, reiterado con los Oficios n.º 06835-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 23 de agosto de 2022 y n.º 09467-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 15 de noviembre de 2022, se solicitó a la Gerencia de Desarrollo y Planeamiento Urbano de

la Municipalidad Distrital de Chilca a fin que informe lo siguiente: I) si “el predio” se encuentra ubicado dentro o fuera de la zona urbana o de expansión urbana; y, II) si “el predio” se superpone con alguna red vial de su competencia (rural y/o vecinal); habiéndosele otorgado para tal efecto el plazo de siete (07) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación.

Al respecto, con el Oficio n.º 0118-2022-GSG-MDCH, ingresado con la Solicitud de Ingreso n.º 30842-2022, del 15 de noviembre de 2022, la referida entidad remitió el Informe n.º 1072-2022-SOPCYPU/GDyPU/MDCH, del 28 de octubre de 2022, que informo que en concordancia con el Planeamiento Integral y Asignación de Zonificación aprobado por la Ordenanza n.º 019-2019-MPC, del 11 de junio de 2019, “el predio” **se encuentra considerado como Uso Urbano Turístico (U.U.T.)**.

#### **De la falta de calidad de terreno eriazo de “el predio”**

18. Que, de acuerdo a la definición establecida en el artículo 3 de “el Reglamento”, por terreno eriazo de propiedad estatal se entiende lo siguiente:

- “Terreno de propiedad estatal, inscrito o no inscrito en el Registro de Predios, **ubicado fuera de la zona urbana o de expansión urbana** y que no se encuentre en uso agrícola o destinado para fin agrícola. (...)”.

19. Que, en mérito a la información brindada por la Gerencia de Desarrollo y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Chilca mediante el Informe n.º 1072-2022-SOPCYPU/GDyPU/MDCH, del 28 de octubre de 2022, se ha determinado que “el predio” **se encuentra ubicado dentro de la zona urbana**;

20. Que, si bien de acuerdo a la Ficha Técnica n.º 0351-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de diciembre de 2020, “el predio” es de naturaleza eriaza o árida; sin embargo, estando a lo informado por la Gerencia de Desarrollo y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Chilca, “el predio” **no cumple con el presupuesto de estar ubicado fuera de la zona urbana**, conforme lo exige el artículo 3 de “el Reglamento” para ser considerado como terreno eriazo, toda vez que se encuentra considerado como **Uso Urbano Turístico (U.U.T.)**; por lo tanto, dentro del marco establecido en “el Reglamento”, “el predio” **no tiene ni ostenta la calidad de terreno eriazo por estar ubicado dentro de la zona urbana**;

21. Que, estando a que “el predio” no tiene la calidad de terreno eriazo, conforme a lo señalado precedentemente; por lo tanto, en estricta aplicación de lo dispuesto en el numeral 9.7 del artículo 9 de “el Reglamento”, corresponde que esta Subdirección declare **improcedente** la presente solicitud, **dando por concluido el procedimiento y dejando sin efecto el Acta de Entrega - Recepción n.º 00089-2020/SBN-DGPE-SDAPE**, del 20 de noviembre de 2020; debiendo notificarse de esta decisión al titular del proyecto de inversión y a la autoridad sectorial competente;

22. Que, en tal sentido, “la administrada” deberá devolver a la SBN “el predio” entregado provisionalmente a través de la suscripción de un Acta de Entrega - Recepción dentro del plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del momento en que la presente resolución haya quedado firme, para cuyo efecto, se le remitirá el Acta de Entrega - Recepción para su suscripción correspondiente; bajo apercibimiento de solicitarse a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia el inicio de las acciones judiciales tendentes a la recuperación de “el predio”;

23. Que, así mismo, estando a que el presente procedimiento de servidumbre no está concluyendo por abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable a “la administrada”; por lo tanto, no corresponde disponer el pago de la contraprestación por el uso del predio prevista en el numeral 65.7 del artículo 65 del Reglamento de la Ley n.º 29151, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA;

De conformidad con lo dispuesto en el TUO de la Ley n.º 29151, el Reglamento de la Ley n.º 29151, el ROF de la SBN, “la Ley”, “el Reglamento”, la Resolución n.º 092-2012/SBN-SG, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y los Informes Técnico Legales n.º 0355-2023/SBN-DGPE-SDAPE y n.º 0356-2023/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 17 de abril de 2023 y sus anexos;

## SE RESUELVE:

**Artículo 1.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión presentada por la empresa **CORPORACIÓN SEA FINS S.A.C.**, respecto al terreno de 150 465,73 m<sup>2</sup> (15,0466 ha.), ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, que en un área de 148 996,64 m<sup>2</sup> forma parte del predio inscrito a favor del Estado en la Partida n.º 21187570 y anotado con CUS n.º 80099 y en un área de 1 469,09 m<sup>2</sup> no tiene antecedentes registrales, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

**Artículo 2.-** Dar por **CONCLUIDO** el procedimiento de constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión respecto al terreno citado en el artículo 1 de la presente resolución.

**Artículo 3.-** **DEJAR SIN EFECTO** el Acta de Entrega - Recepción n.º 00089-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 20 de noviembre de 2020, respecto al predio descrito en el artículo 1, que fue entregado provisionalmente a favor de la empresa **CORPORACIÓN SEA FINS S.A.C.**

**Artículo 4.-** La empresa **CORPORACIÓN SEA FINS S.A.C.** deberá devolver a la SBN el predio entregado provisionalmente mediante la suscripción de un Acta de Entrega - Recepción dentro de un plazo no mayor de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente resolución; en caso de incumplimiento, se procederá conforme a lo señalado en el vigésimo primer considerando de la presente resolución.

**Artículo 5.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente resolución.

**Artículo 6.-** Disponer la publicación de la presente resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

**CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG**  
**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE