



## **RESOLUCIÓN N° 0585-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 15 de junio del 2023

### **VISTO:**

El Expediente n° 308-2020/SBNSDAPE, que contiene el recurso de reconsideración presentado por la empresa **CORPORACIÓN SEA FIN S.A.C.** contra la Resolución n.° 0316-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 18 de abril de 2023, mediante la cual se declaró **IMPROCEDENTE** el procedimiento de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, en el marco de la Ley n.° 30327 y su Reglamento, 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;

## Hechos que motivaron la emisión de la decisión impugnada

4. Que, mediante los Registros n.º 00008130-2020, n.º 00008130-2020-1 y n.º 00008130-2020-2, del 28 y 31 de enero y 04 de febrero de 2020, respectivamente, la empresa **CORPORACIÓN SEA FIN 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.º 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, a través del 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-lbravo, mediante el 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 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;

6. Que, a través de la Solicitud de Ingreso n.º 09913-2020, del 14 de julio de 2020, “la autoridad sectorial” alcanzó la carta aclaratoria de “la administrada”, mediante 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”);

7. Que, al amparo del literal b) del numeral 9.1 del artículo 9 de “el Reglamento”, esta Subdirección solicitó información a las entidades competentes 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”: siendo que dentro de ellas, a través del Oficio n.º 04571-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 09 de octubre de 2020, notificado el 21 de octubre de 2020, reiterado con los Oficios n.º 02926-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 26 de marzo de 2021, 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, se solicitó a la Gerencia de Obras y Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cañete 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;

8. Que, en atención a que la Municipalidad Provincial de Cañete no atendió la consulta solicitada, pese a los oficios reiterativos antes indicados; por lo tanto, mediante 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 remita la citada información; habiéndosele otorgado para tal efecto el plazo de siete (07) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación;

9. Que, en atención a la consulta señalada precedentemente, a través del Oficio n.º 0118-2022-GSG-MDCH, ingresado con la Solicitud de Ingreso n.º 30842-2022, del 15 de noviembre de 2022, la Municipalidad Distrital de Chilca 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.);**

10. Que, de acuerdo a lo informado por la Municipalidad Distrital de Chilca con el Informe n.º 1072-2022-SOPCYPU/GDyPU/MDCH, se determinó que “el predio” **no cumplía con el presupuesto de estar ubicado fuera de la zona urbana**, tal como lo exige el artículo 3 de “el Reglamento” para ser considerado como terreno eriazo; por lo que, en tal virtud, dentro del marco establecido en “el Reglamento” “el predio” **no tenía ni ostentaba la calidad de terreno eriazo por estar ubicado dentro de la zona urbana;**

11. Que, estando a que “el predio” no tenía la calidad de terreno eriazo, conforme a lo señalado en el considerando precedente y en estricta aplicación de lo dispuesto en el numeral 9.7 del artículo 9 de “el Reglamento”, mediante la Resolución n.º 0316-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 18 de abril de 2023 (en adelante, “la Resolución”), esta Subdirección declaró **improcedente** la ~~presente~~ solicitud de constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, **dando por concluido el presente procedimiento y dejando sin efecto el Acta de Entrega - Recepción n.º 00089-2020/SBN-DGPE-SDAPE**, del 20 de noviembre de 2020;

### **Respecto al recurso de reconsideración**

12. Que, a través de la Solicitud de Ingreso n.º 12171-2023, presentada el 16 de mayo de 2023, “la administrada” interpuso el recurso de reconsideración contra “la Resolución”, argumentando lo siguiente:

- 12.1 *La Municipalidad Provincial de Cañete es la autoridad administrativa competente para la aprobación de la zonificación de usos de suelos de su jurisdicción; por lo que, el pronunciamiento emitido por la Municipalidad Distrital de Chilca mediante el Oficio n.º 0118-2022-GSG-MDCH, del 15 de noviembre de 2022, resulta inexacto, toda vez que no existe aprobado un nuevo plan de acondicionamiento territorial de la provincia de Cañete, plan de desarrollo urbano o zonificación urbana para el distrito de Chilca en dicha área, manteniéndose a la fecha la Ordenanza n.º 06-95-MPC, del 08 de junio de 1995.*
- 12.2 *La Municipalidad Distrital de Chilca remite información inexacta ya que la Ordenanza n.º 019-2019-MPC, publicada el 11 de junio de 2019, es una ordenanza referida a un predio de propiedad de la empresa Venturosa S.A., a la que se le aprueba el planeamiento integral del predio inscrito en la PE partida electrónica n.º 21087925 del Registro de Propiedad inmueble de Cañete.*
- 12.3 *La Ordenanza n.º 019-2019-MPC, tal y como señala su parte considerativa, señala que se mantiene vigente la Ordenanza n.º 06-95- MPC, del 08 de junio de 1995 y que la zona tiene la zonificación de Eriazo No Programado.*
- 12.4 *En la parte resolutive de la Ordenanza n.º 019-2019-MPC lo que se aprueba es la modificación de la zonificación de la zona, asignándosele la de Residencial Densidad Media.*
- 12.5 *Ni de la parte considerativa ni resolutive de la Ordenanza n.º 019-2019-MPC se desprende lo que concluye la Municipalidad Distrital de Chilca de que existe una asignación de usos de suelo a Urbano Turístico en toda la zona y lo único que existe es una asignación a Residencial Densidad Media R3 sobre un terreno de propiedad de la empresa Venturosa S.A., que se ubica a metros de distancia del área materia de solicitud y tiene más bien como colindante inmediato a la planta de energía Fénix Power.*
- 12.6 *Por lo que, se evidencia que el oficio remitido por la Municipalidad Distrital de Chilca*

*contiene una serie de inexactitudes que contradicen las conclusiones y por el contrario, solo demuestran que este cambio de zonificación solo recae sobre una propiedad en particular y no sobre el área materia de solicitud.*

**12.7** *De lo expuesto, se concluye que la Municipalidad Distrital de Chilca únicamente ha modificado la zonificación del predio de propiedad de la empresa Venturosa S.A., más no así del área materia de solicitud; y,*

**12.8** *Por todo lo expuesto, conforme a lo publicitado por la Municipalidad Provincial de Cañete y la Resolución remitida por la Municipalidad Distrital de Chilca, procede a adjuntar en calidad de nueva prueba la Ordenanza n.º 019-2019-MPC, del 11 de junio de 2019, que prueba que no existe cambio de zonificación alguno tal y como se aprecia del plano de zonificación que se publicita en la Municipalidad Provincial de Cañete.*

## **De la calificación del recurso**

### Del plazo para la presentación del recurso

**13.** Que, para determinar la admisibilidad de un recurso administrativo, debe verificarse que el mismo cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 218 del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la Ley n.º 27444"), concordado con los artículos 219 y 220 del mismo cuerpo legal;

**14.** Que, en atención al citado marco normativo, para verificar la pertinencia de evaluar el recurso de reconsideración 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 el recurso cumple con los requisitos generales y específicos previstos en los artículos 124, 218 y 219 del "TUO de la Ley n.º 27444";

**15.** Que, en tal sentido, corresponde que esta Subdirección verifique si "la administrada" cumplió con presentar su recurso de reconsideración dentro del plazo perentorio de quince (15) días hábiles, así como si ha adjuntado nueva prueba; es decir, el documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en "la Resolución";

**16.** Que, conforme es de verse con el cargo de la Notificación n.º 1026-2023/SBN-GG-UTD, del 21 de abril de 2023, "la Resolución" fue notificada con fecha 02 de mayo de 2023 en la dirección señalada por "la administrada" en su solicitud; por lo que, de acuerdo a lo previsto en el numeral 21.1 del artículo 21 del "TUO de la Ley n.º 27444", se tiene por bien notificada a "la administrada". En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles para la interposición de algún recurso administrativo vencía el 23 de mayo de 2023. Según es de apreciarse con la Solicitud de Ingreso n.º 12171-2023, "la administrada" interpuso su recurso de reconsideración con fecha 16 de mayo de 2023; de lo cual, se determina que "la administrada" cumplió con presentar su recurso de reconsideración dentro del plazo legal establecido en el "TUO de la Ley n.º 27444";

### Calificación de la nueva prueba y su eficacia en el presente procedimiento

**17.** Que, el artículo 219 del "TUO de la Ley n.º 27444", dispone que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, precisa además que deberá sustentarse necesariamente en una nueva prueba, lo que en ningún caso incumbe al análisis de la interpretación de las pruebas ya producidas o cuestiones de puro derecho, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia. A decir, Juan Carlos Morón Urbina en "Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444". Pag.209. *"la exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia. Justamente lo que la norma pretende es que sobre un punto controvertido ya analizado se presente un nuevo medio probatorio, pues solo así se justifica que la misma autoridad administrativa tenga que revisar su propio análisis";*

**18.** 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;

19. Que, en tal sentido, “la administrada” adjuntó a su recurso de reconsideración en calidad de nueva prueba la Ordenanza n.º 019-2019-MPC, del 11 de junio de 2019, a través de la cual la Municipalidad Provincial de Cañete aprobó la propuesta de Planeamiento Integral y Asignación de Zonificación para el predio de propiedad de la empresa Venturosa S.A., ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, así como la Ordenanza n.º 06-95-MPC, del 08 de junio de 1995;

20. Que, si bien la Ordenanza n.º 019-2019-MPC fue mencionada en “la Resolución”; sin embargo, la misma no fue revisada de fondo, puesto que el “TUO de la Ley n.º 27444” indica que no se puede cuestionar las respuestas de la entidades; por lo que, en atención a ello, no se procedió a un análisis de fondo y en consecuencia, no fue tomada en consideración para efectos de emitir “la Resolución”; por lo tanto, la Ordenanza n.º 019-2019-MPC, del 11 de junio de 2019, constituye la nueva prueba presentada por “la administrada” para los fines de sustentar su recurso de reconsideración;

21. Que, en esa línea, el presente recurso de reconsideración cumple con los requisitos generales y específicos previstos en los artículos 124 y 219 del “TUO de la Ley n.º 27444”; por lo que, corresponde que esta Subdirección se pronuncie respecto a la nueva prueba aportada y su relación con los argumentos expuestos por “la administrada” que contradicen “la Resolución”;

22. Que, mediante el Informe n.º 1072-2022-SOPCYPU/GDyPU/MDCH, del 28 de octubre de 2022, la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Chilca 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.);

23. Que, de la revisión y análisis de la Ordenanza n.º 019-2019-MPC, del 11 de junio de 2019, que se adjunta como nueva prueba, se establece que a través de esta Ordenanza solo se aprueba la propuesta de Planeamiento Integral y Asignación de Zonificación para el predio de propiedad de la empresa Venturosa S.A., ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima; pero sin embargo, **en ninguna parte o apartado del texto de esta Ordenanza no se aprueba ni se menciona el Uso Urbano Turístico (U.U.T.) que sustentó el Informe anteriormente citado y que sirvió de sustento a “la Resolución”**;

24. Que, si bien en el plano de la Ordenanza n.º 019-2019-MPC que obra en el Informe Técnico n.º 280-2022-WAGS/SOPCYPU/GDyPU /MDCH, del 24 de junio de 2022, que fue remitido igualmente con la Solicitud de Ingreso n.º 30842-2022, se aprecia la existencia del Uso Urbano Turístico (U.U.T.) que habría motivado la respuesta anteriormente descrita; sin embargo, cabe señalar que en atención a lo precisado en el considerando precedente, **dicho tipo de zonificación no tendría ningún sustento ni respaldo**;

25. Que, en tal sentido, estando a que en la parte considerativa ni en la parte resolutive de la Ordenanza n.º 019-2019-MPC no se aprueba ni se menciona el Uso Urbano Turístico (U.U.T.) que sustentó el Informe n.º 1072-2022-SOPCYPU/GDyPU/MDCH; por lo tanto, lo informado por la Municipalidad Distrital de Chilca con este Informe n.º 1072-2022-SOPCYPU/GDyPU/MDCH en el sentido de que “el predio” se encuentra considerado como Uso Urbano Turístico (U.U.T.) **no tendría ningún sustento ni fundamento dentro del marco normativo municipal de la Municipalidad Distrital de Chilca**; por lo que, en tal virtud, **la nueva prueba aportada por “la administrada” incide y tiene efectos respecto a lo resuelto en “la Resolución”, toda vez que la Ordenanza n.º 019-2019-MPC no sustenta ni respalda lo informado por la Municipalidad Distrital de Chilca con el Informe n.º 1072-2022-SOPCYPU/GDyPU/MDCH**; y, por ello, en consecuencia, corresponde que esta Subdirección proceda a **estimar el recurso de reconsideración interpuesto por “la administrada”**;

26. Que, ante la discrepancia existente entre la Ordenanza n.º 019-2019-MPC y el plano que forma parte de esta; y, por ende, la falta de claridad en la información proporcionada por la Municipalidad Distrital de Chilca en cuanto a la zonificación de “el predio”; por lo tanto, esta Subdirección **debe solicitar nuevamente tanto a la Municipalidad Provincial de Cañete como a la Municipalidad Distrital de Chilca**

**la consulta de que si en el marco de la Ordenanza n.º 019-2019-MPC, del 11 de junio de 2019 y de la Ordenanza n.º 06-95-MPC, del 08 de junio de 1995, “el predio” se encuentra en zona urbana o en zona de expansión urbana**, a efectos de poder determinar la continuidad o no del presente procedimiento de servidumbre; debiendo remitirse con tal fin los oficios correspondientes; por lo tanto, corresponde estimar el recurso de reconsideración interpuesto por “la administrada”; en consecuencia, se deberá continuar con la evaluación de la solicitud de otorgamiento del derecho de servidumbre;

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”, el “TUO de la Ley n.º 27444”, la Resolución n.º 092-2012/SBN-SG, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0671-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de junio de 2023 y su anexo;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Declarar **FUNDADO** el recurso de reconsideración interpuesto por la empresa **CORPORACIÓN SEA FINS S.A.C.** contra la Resolución n.º 0316-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 18 de abril de 2023, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

**Artículo 2.- DISPONER** se solicite nuevamente tanto a la Municipalidad Provincial de Cañete como a la Municipalidad Distrital de Chilca la consulta de que si en el marco de la Ordenanza n.º 019-2019-MPC, del 11 de junio de 2019 y de la Ordenanza n.º 06-95-MPC, del 08 de junio de 1995, “el predio” se encuentra en zona urbana o en zona de expansión urbana, a efectos de poder determinar la continuidad o no del presente procedimiento de servidumbre; debiendo remitirse con tal fin los oficios correspondientes.

**Artículo 3.-** 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 en el portal Web de la SBN.

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