



RESOLUCIÓN N° 0128-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 13 de febrero del 2024

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** seguido por la empresa **CORPORACIÓN SEA FINS S.A.C.** respecto al terreno de 150 465,73 m² (15,0466 ha.), ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, que en un área de 148 996,64 m² 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 m² 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 de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por 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 a 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 Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA, Resolución n.° 0064-2022/SBN y Resolución n.° 0066-2022/SBN (en adelante, “el ROF de la 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 escritos 01-2020/CSF, 02-2020/CSF y 03-2020/CSF, signados con 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.**, 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 (en adelante, “la administrada”), 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 m² (15.0465 ha.), 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, entre otros, 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 o 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, del 14 de febrero de 2020 (S.I. n.º 03813-2020), “la autoridad sectorial” remitió a esta Superintendencia la solicitud formulada por “la administrada” con sus respectivos anexos y el Informe Técnico Legal n.º 00000001-2020-PRODUCE/DGAC-lbravo, 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 15,0465 ha.; y iv) emitió opinión técnica favorable sobre el proyecto de inversión y sobre lo indicado en los puntos precedentes;

6. Que, mediante el Oficio n.º 00000481-2020-PRODUCE/DGA, del 13 de julio de 2020 (S.I. n.º 09913-2020), “la autoridad sectorial” dentro del plazo otorgado 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 m² (15.0466 ha.), la misma que guardaba concordancia con el plano perimétrico y el Certificado de Búsqueda Catastral adjuntados;

7. Que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de “la Ley” y el artículo 10 de “el Reglamento”, mediante el Acta de Entrega-Recepción n.º 00089-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 20 de noviembre de 2020, se efectuó la entrega provisional de “el predio” a favor de “la administrada”;

8. Que, en atención a la consulta realizada a través del Oficio n.º 03708-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 30 de mayo 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, mediante el Oficio n.º 0118-2022-GSG-MDCH, del 11 de noviembre de 2022 (S.I. n.º 30842-2022), la Municipalidad Distrital de Chilca remitió el Informe n.º 1072-2022-SOPCYPU/GDyPU/MDCH, del 28 de octubre de 2022, informando 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.);

9. Que, en mérito 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 eriazos; por lo que, en tal virtud, dentro del marco establecido en “el Reglamento” “el predio” no tenía la calidad de terreno eriazos por estar ubicado dentro de la Zona Urbana;

10. Que, estando a que “el predio” no tenía la calidad de terreno eriazos, 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”, a través de la Resolución n.º 0316-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 18 de abril de 2023 (en adelante, “la Resolución”), esta Subdirección declaró improcedente la solicitud de “la administrada” sobre constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, 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;

11. Que, mediante el escrito S/N, del 15 de mayo de 2023 (S.I. n.º 12171-2023), “la administrada”,

dentro del plazo de ley, interpuso recurso de reconsideración contra “la Resolución”; adjuntando en calidad de nueva prueba la Ordenanza n.º 019-2019-MPC, del 11 de junio de 2019 y la Ordenanza n.º 06-95-MPC, del 08 de junio de 1995;

12. Que, de la evaluación de la nueva prueba aportada por “la administrada”, se determinó que, ni en la parte considerativa ni en la parte resolutive de la Ordenanza n.º 019-2019-MPC se aprueba o se menciona el Uso Urbano Turístico (U.U.T.) que sustentó el Informe n.º 1072-2022-SOPCYPU/GDyPU/MDCH; y, que, por ende, lo informado por la Municipalidad Distrital de Chilca con el referido informe, en el sentido que “el predio” se encuentra considerado como Uso Urbano Turístico (U.U.T.) no tendría ningún sustento ni fundamento dentro del marco normativo de la Municipalidad Distrital de Chilca;

13. Que, en virtud a lo señalado en el considerando precedente, a través de la Resolución n.º 0585-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 15 de junio de 2023, esta Subdirección declaró fundado el recurso de reconsideración interpuesto por “la administrada”; disponiendo se solicite nuevamente tanto a la Municipalidad Provincial de Cañete como a la Municipalidad Distrital de Chilca la consulta sobre 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;

14. Que, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución n.º 0585-2023/SBN-DGPE-SDAPE, se solicitó la consulta señalada precedentemente a la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cañete con el Oficio n.º 05834-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 24 de julio de 2023, reiterado con el Oficio n.º 06954-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 04 de setiembre de 2023 y a la Gerencia de Desarrollo y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Chilca con el Oficio n.º 05835-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 24 de julio de 2023, reiterado con el Oficio n.º 06955-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 04 de setiembre de 2023;

15. Que, en atención a la citada consulta, mediante el Oficio n.º 104-2023-JAGS-GODUR-MPC, del 04 de octubre de 2020 (S.I. n.º 27097-2023), la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cañete remitió el Informe n.º 0674-2023-SGCUC-GODUR-MPC, del 28 de setiembre de 2023, concluyendo que, en el marco de la Ordenanza n.º 06-1995-MPC “el predio” no es parte de una Zona Urbana o Expansión Urbana; siendo que con posterioridad, a través del Oficio n.º 141-2023-JAGS-GODUR-MPC, del 20 de diciembre de 2023 (S.I. n.º 35492-2023), dicha entidad precisó que “el predio” es parte de una Zonificación Urbana al encontrarse dentro de la Zonificación de Uso Urbano Turístico (U.U.T.);

16. Que, estando a que los citados pronunciamientos eran contradictorios y se contraponían entre sí; por lo tanto, mediante el Oficio n.º 00127-2024/SBN-DGPE-SDAPE, del 09 de enero de 2024, se solicitó a la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cañete en su calidad de entidad competente a fin que informe de manera clara, inequívoca y uniforme si “el predio” se encuentra ubicado dentro o fuera de la zona urbana o de expansión urbana, a efectos que se pueda determinar la continuidad o no del presente procedimiento de servidumbre;

17. Que, en atención a la referida consulta, a través del Oficio n.º 026-2024-JAGS-GODUR-MPC, del 31 de enero de 2024 (S.I. n.º 02742-2024), la citada entidad remitió el Informe n.º 062-2024-SGCUC-MPC, del 23 de enero de 2024, concluyendo que, “el predio” se encuentra en una Zona Urbana, de acuerdo con el esquema de zonificación provincial aprobado con la Ordenanza n.º 06-1995-MPC;

18. Que, asimismo, en relación a la consulta indicada en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, mediante el Oficio n.º 0170-2023-AL/MDCH, del 03 de octubre de 2023 (S.I. n.º 26970-2023), la Municipalidad Distrital de Chilca remitió el Informe Técnico n.º 169-2023-MCA/SGOPCYPU/GDU/MDCH, del 27 de setiembre de 2023, concluyendo que, “el predio” se encuentra en Zona de Expansión Urbana;

De la falta de calidad de terreno eriazado de “el predio”

19. Que, de acuerdo a la definición establecida en el artículo 3 de “el Reglamento”, por terreno eriazado 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. (...)”.

20. Que, en mérito a la información brindada por la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cañete mediante el Informe n.º 062-2024-SGCUC-MPC, del 23 de enero de 2024, se ha determinado que “el predio” **se encuentra ubicado dentro de la Zona Urbana**;

21. 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 Obras, Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cañete, “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; por lo que, 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**;

22. 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 tanto al titular del proyecto de inversión como a la autoridad sectorial competente;

23. 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”;

24. 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 0011-2024/SBN-GG y los Informes Técnico Legales n.º 0176-2024/SBN-DGPE-SDAPE y n.º 0177-2024/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 13 de febrero de 2024 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 m² (15.0466 ha.), ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, 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 segundo considerando de la presente resolución.

Artículo 5.- Comunicar la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia a fin que realice las acciones de supervisión conforme a sus competencias.

Artículo 6.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente resolución.

Artículo 7.- Disponer la publicación de la presente resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por
PAULO CÉSAR FERNÁNDEZ RUIZ
Subdirector(e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal