

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0741-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 4 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente n.° 763-2014/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **MODIFICACIÓN DEL ÁREA OTORGADA EN SERVIDUMBRE DE PASO SUBTERRÁNEA**, seguido por la empresa **COSCO SHIPPING PORTS CHANCAY PERÚ S.A.**, respecto del predio de **26 875,39 m²**, ubicado en el subsuelo del distrito de Chancay, provincia de Huaral y departamento de Lima (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 es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales y como tal, responsable tanto de normar los actos de adquisición, administración, disposición 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la SBN, aprobado por la Resolución n.° 0066-2022/SBN en mérito al Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA y la Resolución n.° 0064-2022/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 su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, conforme a lo establecido en los artículos 182° y 183° del Reglamento de la Ley n.° 29151, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), la servidumbre se constituye sobre un predio estatal, al cual se le denomina predio sirviente a favor de otro predio estatal o particular, denominado predio dominante, según lo estipulado en el Código Civil, en forma directa y sobre predios de dominio privado estatal; siendo que si se otorga a favor de predios de particulares, es a título oneroso y puede ser otorgada hasta por un plazo de diez (10) años renovables;

4. Que, el numeral 185.1 del artículo 185 de "el Reglamento" dispone lo siguiente: "El procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo I del presente Capítulo, aplicándose, además, las reglas particulares de este Subcapítulo y aquellas establecidas en las Directivas que emite la SBN";

5. Que, la Directiva n.º DIR-00009-2021/SBN denominada: “Disposiciones para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales”, aprobada por Resolución n.º 0125-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), establece las disposiciones y reglas para la constitución del derecho de servidumbre estipulado en el Código Civil sobre predios de propiedad estatal en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

6. Que, en tal contexto, de acuerdo a “el Reglamento” y “la Directiva”, para que esta Superintendencia apruebe la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales, se requiere que se den en forma concurrente los siguientes presupuestos: i) Que el predio solicitado sea de dominio privado estatal (predio sirviente), ii) Que la servidumbre solicitada se constituya a favor de otro predio, estatal o particular (predio dominante), y, iii) Que el predio solicitado sea de libre disponibilidad y no esté incluido dentro de un régimen legal especial para su administración o disposición;

Antecedentes de la solicitud de servidumbre de paso subterránea

7. Que, mediante Oficio n.º 616-2014-APN/GG del 28 de mayo del 2014 (S.I. 11183-2014), la Autoridad Portuaria Nacional remitió a esta Superintendencia la solicitud de servidumbre de paso subterránea de la empresa Terminales Portuarios Chancay S.A., hoy denominada Cosco Shipping Ports Chancay Perú S.A. (en adelante “la administrada”), respecto del predio de **24 417,89 m²** ubicado en el subsuelo del distrito de Chancay, provincia de Huaral en el departamento de Lima, con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: “Terminal Portuario Multipropósito de Chancay”, al amparo del Decreto Supremo n.º 054-2013-PCM que aprobó las Disposiciones Especiales para Ejecución de Procedimientos Administrativos;

8. Que, en mérito a dicha solicitud, mediante el Acta de Entrega-Recepción del 10 de septiembre de 2014, esta Superintendencia efectuó la entrega provisional del predio de **24 417,89 m²** ubicado en el subsuelo del distrito de Chancay, provincia de Huaral en el departamento de Lima a favor de “la administrada”, en cumplimiento del artículo 6º del Decreto Supremo n.º 054-2013-PCM;

9. Que, posteriormente mediante Resolución n.º 098-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de febrero del 2015 (en adelante “la Resolución”), esta Superintendencia autorizó la constitución del derecho de servidumbre de paso subterránea a título oneroso por un valor de S/ 487 143,71 (cuatrocientos ochenta y siete mil ciento cuarenta y tres con 71/100 Soles), a favor de “la administrada” sobre el predio de **24 417,89 m²**, por el plazo de noventa y nueve (99) años, contados a partir de la suscripción del Acta de Entrega-Recepción del 10 de setiembre del 2014. Asimismo, en mérito a “la Resolución” y al pago del íntegro de la contraprestación, se suscribió el Contrato n.º 19-2015/SBN-DGPE del 8 de mayo del 2015 y su Adenda del 13 de enero del 2016, entre esta Superintendencia y “la administrada”, por lo que, a la fecha dicha servidumbre se encuentra vigente;

10. Que, asimismo, “la Resolución” se encuentra inscrita en el rubro B00002 de las partidas nros. 20008652 y 60153878 de la Oficina Registral de Huaral de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, partidas que corresponden a los predios dominantes de titularidad de “la administrada”;

De la solicitud de modificación de área otorgada en servidumbre

11. Que, mediante Carta n.º CSPCP-LTR-GMA-271-2023 del 26 de octubre del 2023 (S.I. 29650-2023), complementada con Carta n.º CSPCP-LTR-GMA-314-2023 del 28 de noviembre del 2023 (S.I. 32769-2023) “la administrada” solicitó a esta Superintendencia la modificación del área otorgada en servidumbre con “la Resolución”, a un área que comprende una extensión de **24 432,18 m²**, para lo cual, remitió el Informe n.º 0025-2023-APN-DITEC-MASV del 9 de octubre del 2023, en donde la Autoridad Portuaria Nacional, concluyó que la propuesta del nuevo trazo (modificación de área otorgada en servidumbre), presentado por “la administrada”, desde el punto de vista técnico es viable, adjuntando, entre otros, los siguientes documentos: i) memoria descriptiva del predio a modificar; ii) plano perimétrico-ubicación del predio a modificar; iii) plano de planta y perfil; y iv) plano de zonificación urbana del distrito de Chancay;

12. Que, a través del Oficio n.º 09044-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de noviembre del 2023, notificado el 30 de enero del 2024, esta Subdirección solicitó a “la administrada” presentar el perfil longitudinal del túnel en donde se especifique los niveles de profundidad del nuevo trazo propuesto, así como el estudio geotécnico del mismo, siendo atendido, mediante Carta n.º CSPCP-LTR-GMA-324-2023 del 04 de diciembre del 2023 (S.I. 33496-2023), donde “la administrada” cumplió con presentar la información solicitada;

13. Que, en atención a la documentación presentada, esta Subdirección realizó el diagnóstico técnico de la solicitud de modificación del área otorgada en servidumbre de paso subterránea que comprende el predio de **24 432,18 m²**, a través del Informe Preliminar n.º 03328-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de diciembre del 2023, concluyendo, entre otros, lo siguiente:

- La servidumbre otorgada mediante la Resolución n.º 098-2015/SBN-DGPE-SDAPE (24 417,89 m²) y la propuesta de modificación (24 432,18 m²), tienen un 20,35% (4 970,63 m²) de área en común.
- El predio de 24 432,18 m² cuenta con una profundidad mínima de 5,87 metros y máxima de 75,54 metros, según el plano de perfil longitudinal presentado.
- El predio se encuentra parcialmente superpuesto en la parte superficial con los predios inscritos en las partidas nros. 60089006 (Estado-SBN), 60109031 (Estado-SBN), P50013668 (Privado), P50013664 (Privado), P50013657 (Privado), P50013667 (Estado-COFOPRI), P50013661 (Privado), P50013666 (Privado), P50013662 (Privado), P50013663 (Estado-COFOPRI), P50013660 (Privado), P50013649 (Privado), P50013648 (Estado-COFOPRI), P50013647 (Privado), P50013646 (Privado), P50013645 (Estado-COFOPRI), P50013578 (Privado), P50013576 (Privado), P50013577 (Privado), P50013141 (Privado), P50012743 (Estado-COFOPRI), P50012744 (Estado-COFOPRI), P50013230 (Estado-COFOPRI), P50012742 (Estado-COFOPRI), P50013308 (Privado), P50013307 (Privado), P50013306 (Privado), P50013305 (Privado), P50013304 (Privado), P50013303 (Privado), P50013302 (Privado), P50013301 (Privado), P50013300 (Privado), P50013385 (Privado), P50013384 (Privado), 20008556 (Privado) y 60087241 (Estado-SBN). Asimismo, se encuentra en el ámbito de los predios inscritos en las partidas nros. ° 20008682 (Privado), 20008683 (Privado), 20008684 (Privado), 20008685 (Privado), 20008856 (Privado), 20008857 (Privado), 20008858 (Privado), 20008859 (Privado), 20008860 (Privado), 20007556 (MINEDU), 60002302 (Privado), 20002498 (Privado), 60005337 (Privado) y 60001458 (DIREFOR).
- El predio en la parte superficial recae parcialmente sobre zona formalizada por COFOPRI, denominado Pueblo Joven Peralvillo.
- El predio en la parte superficial recae parcialmente sobre el sitio arqueológico denominado Cerro Trinidad - Sector A y con el sitio arqueológico en propuesta denominado Cerro Trinidad Sector Marítima Alta - Puerto Chancay.
- El predio en la parte superficial recae parcialmente sobre dos (02) vías nacionales con código PE-1N y PE-1ND y sobre vías locales
- El predio no recae sobre procesos judiciales vigentes.

Del marco normativo aplicable al presente procedimiento

14. Que, es necesario precisar que la aprobación de la servidumbre de paso subterránea a favor de “la administrada” a través de “la Resolución”, se tramitó en el marco del Decreto Supremo n.º 054-2013, que aprobó las Disposiciones Especiales para Ejecución de Procedimientos Administrativos y reguló el procedimiento de servidumbre sobre terrenos eriazos del Estado para proyectos de inversión, sin embargo, dicha norma a la fecha se encuentra derogada;

15. Que, del diagnóstico legal de la solicitud de modificación, considerando que el marco normativo con el que se aprobó la servidumbre inicial se encuentra derogado, que el nuevo trazo recae parcialmente sobre propiedad del Estado y propiedad privada en la parte superficial y estando frente a una casuística atípica, a través del Memorándum n.º 00088-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de enero del 2024, se solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal trasladar a la Dirección de Normas y Capacitación, consultas relacionadas a la solicitud de “la administrada” y de esta forma establecer los criterios y lineamientos a seguir para dar atención a la solicitud de modificación de área requerida por “la administrada”;

16. Que, mediante Informe n.º 00028-2024/SBN-DNR-SDNC del 01 de febrero del 2024, la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, absolvió las consultas planteadas por esta Subdirección, concluyendo, entre otros, lo siguiente:

- La solicitud del administrado puede ser tramitada como una modificación de área en tanto se encuentre orientada a reformular el trazo de la servidumbre aprobada, por aspectos estrictamente técnicos que tengan el visto bueno del Sector competente y que no alteren la finalidad del proyecto aprobado.
- Para la modificación de área solicitada corresponde aplicar las reglas del Reglamento de la Ley n.º 29151 (servidumbre común) y la Directiva DIR-00009-2021/SBN y en defecto de estas normas, corresponderá aplicarse supletoriamente la Ley n.º 30327 y su Reglamento, siempre que no afecten la servidumbre ya aprobada.
- En relación al plazo de la servidumbre, el Contrato n.º 19-2015/SBN-DGPE contiene la programación contractual llevada a cabo por la SBN y la empresa titular del proyecto, por lo que, dada su fuerza vinculante, debe respetarse aquellos derechos otorgados, como es el caso del plazo, más aún cuando la administrada únicamente ha solicitado la modificación del área de la servidumbre y no la variación de otros aspectos.
- De conformidad con lo establecido por el numeral 8 del artículo 54º del Reglamento de la Ley n.º 29151, concordado con el artículo 954º del Código Civil, el subsuelo más allá de la extensión que no le resulte útil al propietario del suelo para el ejercicio de su derecho será propiedad del Estado. El ordenamiento jurídico no ha contemplado una fórmula jurídica que defina el límite de hasta cuánto puede ser aprovechable un predio, por lo que, corresponde recurrir a sustentos de carácter técnico, como son las normas urbanísticas y de zonificación, emitidas por los gobiernos locales, las cuales establecen los parámetros urbanísticos y edificatorios que permiten verificar los usos permisibles, los límites edificatorios, y demás restricciones, que proporcionan lineamientos para determinar el límite de la extensión de la propiedad.

17. Que, por consiguiente y considerando lo indicado por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, corresponde que la solicitud de modificación de servidumbre de “la administrada”, sea tramitada aplicando las reglas de la servidumbre de paso en el marco de la Directiva n.º DIR-00009-2021/SBN denominada: “Disposiciones para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales y el Reglamento de la Ley n.º 29151, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA;

18. Que, bajo dicho contexto normativo es preciso señalar que el tramo que comprende la modificación del área otorgada en servidumbre, inicia en la proyección vertical hacia el subsuelo del lindero Este del predio inscrito en la partida n.º 20008652 del Registro de Predios de Huaral y culmina en la proyección vertical hacia el subsuelo del lindero Oeste del predio inscrito en la partida n.º 60153878 del Registro de Predios de Huaral, siendo el propietario de ambos predios “la administrada” (predios dominantes), por lo que, cumple con lo estipulado en el artículo 182 de “el Reglamento”, siendo que el predio sirviente abarca todo el tramo ubicado en el subsuelo el cual es propiedad del Estado y comprendido entre los predios dominantes, conforme se explicará en los considerandos siguientes;

19. Que, en atención a que el pedido de “la administrada” se encuentra orientado a la modificación

del trazo de la servidumbre, corresponde tramitar dicha modificación en el aspecto solicitado, y no extenderla a otros aspectos no requeridos, como es el plazo, más aún cuando en el caso submateria este aspecto (plazo) fue otorgado a través de un contrato que se encuentra vigente y tiene fuerza obligatoria entre las partes;

De la libre disponibilidad del predio

20. Que, adicionalmente, para determinar la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio, como superposiciones con zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos. Asimismo, cuando se requiera información adicional para la calificación sustantiva del pedido, la misma se obtiene solicitando información a otras entidades;

21. Que, por otro lado, respecto al derecho de propiedad de terceros (área superficial), corresponde indicar que conforme lo establece el artículo 954° en concordancia con el artículo 923° del Código Civil y el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho, siempre que se ejercite en armonía con el interés social (bien común) y dentro de los límites de la Ley;

22. Que, aunado a ello de conformidad con lo dispuesto por el numeral 8 del artículo 54° de “el Reglamento”, el subsuelo más allá de la extensión que no resulta útil al propietario del suelo para el ejercicio de su derecho, será propiedad del Estado;

23. Que, es importante mencionar que el ordenamiento jurídico no ha contemplado una fórmula jurídica que defina el límite de hasta cuanto puede ser aprovechable un predio, sin embargo, existen límites legales a la propiedad que pueden dar un alcance para determinar su extensión, por lo que, para dilucidar tal condición, en principio, se debe partir de soportes técnicos que permitan aproximarse a definir cuando el subsuelo de un predio no resultaría útil al propietario, para lo cual corresponde, recurrir a las normas urbanísticas y de zonificación, emitidas por los gobiernos locales, las cuales establecen los parámetros urbanísticos y edificatorios que permiten verificar los usos permisibles, los límites edificatorios, y demás restricciones, que proporcionan lineamientos para determinar el límite de la extensión de la propiedad;

24. Que, en virtud a lo señalado en los considerandos anteriores, se solicitó información a las siguientes entidades: i) al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal- COFOPRI con el Oficio n.° 00126-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de enero del 2024; ii) a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura con el Oficio n.° 00359-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de enero del 2024; iii) a la Autoridad Portuaria Nacional con el Oficio n.° 00642-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de febrero del 2024; iv) a la Subdirección de operaciones de PROVIAS con el Oficio n.° 01047-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de febrero del 2024; v) a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima con el Oficio n.° 01048-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de febrero del 2024; vi) a la Dirección de Saneamiento Físico y Registro Inmobiliario del Ministerio de Educación con el Oficio n.° 01049-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de febrero del 2024; y vii) a la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural e Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Chancay con el Oficio n.° 01056-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de febrero del 2024;

25. Que, en atención a los requerimientos de información antes citados, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI con el Oficio n.° D000517-2024-COFOPRI-OZLC del 23 de enero de 2024 (S.I. 01802-2024), informó que el área en consulta se encuentra superpuesto parcialmente con el Pueblo Joven Peralvillo inscrito en la partida n.° P18005443, asimismo, se encuentra superpuesto parcialmente con el perímetro no inscrito del Pueblo Joven Santa Rosa, el mismo que se encuentra en proceso de saneamiento físico legal suspendido por conflicto social en la población. Asimismo, la Autoridad Portuaria Nacional con el Oficio n.° 0190-2024-APN-GG-DITEC del 14 de febrero de 2024 (S.I. 03979-2024), trasladó el Informe n.° 0009-2024-APN-DITEC-MASV del 13 de febrero del 2024, concluyendo que desde el punto de vista técnico son viables los niveles de profundidad del nuevo

trazo del túnel. Por su parte, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima con el Oficio n.º 218-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS del 01 de marzo del 2024 (S.I. 05664-2024), trasladó el Informe n.º 114-2024-GRL-GRE/DRFPR-CEMS del 29 de febrero del 2024, concluyendo que en el predio en consulta no se encuentran registrados predios catastrados ni comunidades campesinas reconocidas y/o tituladas, asimismo, respecto a la superposición con la partida n.º 60001458 (en la parte superficial), actualmente no se está desarrollando actividades de formalización de la propiedad rural;

26. Que, la Subdirección de operaciones de PROVIAS con el Oficio n.º 2784-2024-MTC/20.13.2 del 07 de marzo de 2024 (S.I. 06267-2024), comunicó que mediante Resolución Subdirectoral n.º 4171-2023-MTC/20.13.2 del 15 de marzo del 2023, dicha entidad aprobó autorizar a “la administrada” el uso del derecho de vía en la Carretera Nacional Ruta PE-1N y en la Ruta PE-1ND para la excavación de un túnel multipropósito subterráneo para la ejecución del proyecto: “Terminal Portuario Multipropósito de Chancay”. Asimismo, la Municipalidad Distrital de Chancay con Oficio n.º 0088-2024-MDCH/OGSG del 27 de marzo del 2024 (S.I. 08192-2024), trasladó el Informe n.º 395-2024/MDCH/GDURel/LEM del 26 de marzo del 2024, concluyendo que sobre las áreas de propiedad privada superpuestas en la parte superficial con el predio materia de servidumbre, no se encuentra definido y/o establecido el uso de sótanos, según los parámetros urbanísticos y edificatorios del Plan de Desarrollo Urbano 2008-2018 de la ciudad de Chancay, así también, respecto a las áreas de dominio público (avenidas, calles, pasajes, parques), que se superponen con el predio materia de servidumbre en la parte superficial, se desconoce si los diseños de los mismos requerirán profundidades mayores, los cuales se verán al momento que se determine su ejecución, dependiendo de los estudios previos que se realicen y determinen si habría afectación;

27. Que, la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario del Ministerio de Educación con Oficio n.º 00966-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 03 de abril del 2024 (S.I. 08854-2024), concluyó que en el predio inscrito en la partida n.º 20007556, superpuesto parcialmente con el predio materia de servidumbre en la parte superficial, funciona el Instituto Superior Tecnológico Público “Chancay”, el cual no se encuentra priorizado para su intervención por parte del PRONIED. Por otro lado, la Dirección General del Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura a través del Oficio n.º 000296-2024-DGPA-VMPCIC/MC del 10 de junio del 2024 (S.I. 16293-2024), trasladó la Carta n.º 000235-2024-DGPA-VMPCIC/MC del 06 de junio del 2024, con el cual otorgó opinión favorable para la ejecución del proyecto de “la administrada” denominado: Terminal Portuario Multipropósito de Chancay que pasará por debajo del sitio arqueológico “Cerro Trinidad - Sector A”;

Inspección del predio

28. Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 138º de “el Reglamento”, se realizó la inspección del predio materia de servidumbre, la misma que se efectuó con fecha 21 de marzo de 2024 y dio lugar a la Ficha Técnica n.º 00027-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de abril de 2024, la cual concluyó, entre otros, lo siguiente: i) El predio se ubica en el subsuelo, superficialmente se encuentra en área urbana; ii) El recorrido se realizó de fin a inicio del túnel, el cual inicia colindante con partida n.º 60153878 y finaliza colindante con la partida n.º 20008652 ambas de propiedad de “la administrada”; iii) La parte superficial del área a modificar recae sobre vías locales, red vial nacional, propiedad de terceros, propiedad estatal, espacios públicos y zonas arqueológicas; iv) El túnel se está construyendo bajo el método del sostenimiento y se va ejecutando en 02 galerías (como si fueran 02 túneles), el túnel cuenta con un ancho de 16 metros (8 metros para cada eje), lo cual ha sido corroborado con la vectorización realizada del ortomosaico que se obtuvo con el RPA; v) A la fecha de la inspección, el avance se está realizando de forma paralela, que comprende desde el final del túnel (oeste a este), se encuentra ejecutado unos 570 metros lineales (pasando la antigua panamericana norte - PE 1ND), y desde el inicio del túnel (este a oeste), se ha avanzado hasta la entrada del Cerro Trinidad (monumento arqueológico) teniendo un avance total del 70%; vi) Parte de la inspección se realizó mediante un vuelo de R-PAS para generación de ortomosaico con fin de vectorización del perímetro (Phantom 4 RTK);

29. Que, mediante Oficio n.º 02184-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de abril del 2024, se informó a “la administrada” sobre la inspección submateria, en donde se advirtió, entre otros, que la construcción del túnel esta ejecutado en un 70% y el ancho del mismo es de aproximadamente 16 metros (8 metros

para cada eje), lo cual discrepa con el ancho de 14 metros señalado por “la administrada” en la documentación técnica presentada para la modificación de área, siendo que dicha diferencia (en el ancho del túnel), genera que el predio materia de modificación abarque un área mayor a la requerida. En ese sentido, se le solicitó a “la administrada” indicar el área correcta materia de modificación sobre la cual se viene ejecutando la construcción del mencionado túnel a fin de poder continuar con la evaluación del presente procedimiento y se le solicitó presentar el plano perimétrico y la memoria descriptiva del área real del túnel, siendo atendido mediante Carta n.° CSPCP-LTR-GMA-104-2024 del 08 de abril del 2024 (S.I. 09230-2024), donde “la administrada” señaló que el área materia de modificación tiene una extensión de **26 875,39 m²** y adjuntó la documentación técnica pertinente;

30. Que, en virtud de lo antes expuesto, siendo que las entidades públicas consultadas no tienen ningún proyecto en la superficie y considerando que la Municipalidad Distrital de Chancay ha informado que no sería posible la construcción de sótanos, según los parámetros urbanísticos y edificatorios del Plan de Desarrollo Urbano 2008-2018, por lo tanto, el subsuelo en donde se ubica “el predio” no sería de utilidad para los propietarios de la parte superficial, por ende, es propiedad del Estado, ello de conformidad con el numeral 8 del artículo 54° de “el Reglamento”, concordado con el artículo 954° del Código Civil;

Tasación del predio

31. Que, en cuanto a la tasación, en la medida que la modificación del área implica el rediseño del trazo de la servidumbre, lo cual podría incidir en la contraprestación económica que tiene a su cargo en perjuicio del Estado, es necesario que el nuevo trazo sea tasado en su integridad a fin de determinar su valor comercial, según lo señalado por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia en el Informe n.° 00028-2024/SBN-DNR-SDNC del 01 de febrero del 2024;

32. Que, habiéndose determinado la libre disponibilidad de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 68° de “el Reglamento”, a través del Oficio n.° 00340-2024/SBN-OAF del 17 de junio de 2024, la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la tasación de “el predio”, por ser el órgano especializado y oficial en materia de valuaciones, adjuntando con tal fin la documentación técnica respectiva;

33. Que, mediante el Oficio n.° 0957-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 02 de agosto de 2024 (S.I. 22006-2024), aclarado con Oficio n.° D00065-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 16 de agosto de 2024 (S.I. 23373-2024), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remitió el Informe Técnico de Tasación n.° 03501-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES del 02 de agosto del 2024, a través del cual, realizó la valuación comercial del derecho de servidumbre sobre “el predio”, por el plazo de noventa y nueve (99) años, por el monto de S/ 2 188 087,67 (dos millones ciento ochenta y ocho mil ochenta y siete con 67/100 Soles); siendo que mediante el Informe Brigada n.° 00592-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de agosto de 2024, esta Subdirección otorgó conformidad al citado procedimiento de tasación;

34. Que, a través del Oficio n.° 06971-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de agosto de 2024, esta Subdirección informó a “la administrada” el valor comercial del derecho de servidumbre sobre el predio antes descrito por el plazo de noventa y nueve (99) años, no obstante, considerando que el presente trámite versa sobre una modificación en la extensión, orientación y profundidad del área otorgada en servidumbre con “la Resolución”, la cual fue valorizada en S/ 487 143,71 (cuatrocientos ochenta y siete mil ciento cuarenta y tres con 71/100 soles) e íntegramente pagada en su oportunidad, corresponde que “la administrada” efectúe el pago restante del valor comercial actual del nuevo trazo de la servidumbre, ello en virtud al Informe n.° 00232-2024/SBN-DNR-SDNC del 19 de agosto del 2024;

35. Que, en ese contexto, “la administrada” deberá efectuar el pago del monto de S/ 1 700 943,96 (un millón setecientos mil novecientos cuarenta y tres con 96/100 soles), razón por la cual, a través del Oficio descrito en el párrafo anterior, se le solicitó manifestar su aceptación respecto a la valuación comercial de la modificación de área otorgada en servidumbre sobre “el predio”; habiéndosele otorgado el plazo de cinco (05) días hábiles, contados a partir del día siguiente de su notificación, a fin de continuar con el presente procedimiento; siendo que conforme es de verse con el acuse de recibo respectivo, dicho

oficio fue notificado con fecha 21 de agosto de 2024; por lo que, “la administrada” tenía plazo para realizar dicho acto hasta el día 28 de agosto de 2024;

36. Que, mediante Carta n.º CSPCP-LTR-GMA-269-2024 del 28 de agosto de 2024 (S.I. 24672-2024), “la administrada” dentro del plazo otorgado, manifestó su aceptación respecto al valor de la contraprestación de la modificación de área otorgada en servidumbre;

37. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado acreditado que la solicitud de “la administrada” cumple con los requisitos formales y sustantivos establecidos en “el Reglamento” y “la Directiva”; en consecuencia, corresponde que esta Subdirección apruebe la modificación del área otorgada en servidumbre con “la Resolución” a favor de “la administrada” respecto a “el predio”, con la finalidad de ejecutar el proyecto de inversión denominado: “Terminal Portuario Multipropósito de Chancay”, por el plazo de noventa y nueve (99) años, el cual se contabiliza desde el 10 de setiembre del 2014 y por el valor total de S/ 1 700 943,96 (un millón setecientos mil novecientos cuarenta y tres con 96/100 soles), sin incluir los impuestos de Ley, cuya contraprestación será cancelada conforme al cronograma siguiente, en aplicación del numeral 6.2.10 del artículo 6 de “la Directiva”, tal como se detalla a continuación;

Área	Valor	Cuotas	Fecha de cancelación
26 875,39 m ²	S/ 1 700 943,96	Cuota n.º 1 S/ 340 188,792	Dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada la resolución que aprueba la modificación de la servidumbre.
		Cuota n.º 2 S/ 340 188,792	10/09/2025
		Cuota n.º 3 S/ 340 188,792	10/09/2026
		Cuota n.º 4 S/ 340 188,792	10/09/2027
		Cuota n.º 5 S/ 340 188,792	10/09/2028

38. Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 61.1 del artículo 61 de “el Reglamento”, todos los actos de adquisición, administración y disposición de los predios estatales deben estar sustentados por la entidad que los emite mediante un informe técnico-legal, en el cual se indiquen los hechos y la norma legal aplicable, así como se analice la legalidad del acto y el beneficio económico y/o social para el Estado de acuerdo con la finalidad asignada; lo cual, ha sido analizado en el informe técnico legal que sustenta la presente resolución;

39. Que, en virtud a lo antes expuesto, “la administrada” deberá utilizar exclusivamente el predio de **26 875,39 m²**, para la ejecución del proyecto de inversión denominado: “Terminal Portuario Multipropósito de Chancay”, de manera pacífica, armónica, en el marco del orden público, de las buenas costumbres y sin afectar derechos de terceros en la parte superficial;

40. Que, el derecho de servidumbre no otorga autorizaciones, permisos y otros derechos que, para el ejercicio de sus actividades, el beneficiario de la servidumbre debe obtener ante otras entidades conforme a la normatividad vigente;

De conformidad con lo dispuesto en el TUO de la Ley n.º 29151, el ROF de la SBN, “el Reglamento”, “la Directiva”, la Resolución n.º 092-2012/SBN-SG, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0861-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de setiembre de 2024 y su anexo;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA OTORGADA EN SERVIDUMBRE DE PASO

SUBTERRÁNEA a favor de la empresa **COSCO SHIPPING PORTS CHANCAY PERÚ S.A.** mediante Resolución n.º 098-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de febrero del 2015, a un área de **26 875,39 m²**, ubicada en el subsuelo del distrito de Chancay, provincia de Huaral y departamento de Lima, conforme al Plano Perimétrico-Ubicación y la Memoria Descriptiva que sustentan la presente resolución, a fin que lo destine exclusivamente para la construcción de un túnel en el subsuelo en el marco del proyecto de inversión denominado: “Terminal Portuario Multipropósito de Chancay”, por el plazo de noventa y nueve (99) años, que se computa a partir del 10 de setiembre del 2014.

Artículo 2.- La presente servidumbre se constituye a título oneroso por el valor de **S/ 1 700 943,96 (un millón setecientos mil novecientos cuarenta y tres con 96/100 Soles)**, monto que no incluye los impuestos de Ley y que deberá ser cancelado en cinco (05) cuotas según el cronograma señalado en el trigésimo séptimo considerando de la presente resolución.

Artículo 3.- La empresa **COSCO SHIPPING PORTS CHANCAY PERÚ S.A.**, dentro del plazo máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, deberá cancelar la primera cuota de la contraprestación por el derecho de servidumbre; siendo que en caso de incumplimiento, se requerirá a la empresa **COSCO SHIPPING PORTS CHANCAY PERÚ S.A.**, a fin que cumpla con efectuar dicho pago en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles contados desde la respectiva notificación, aplicándose la mora correspondiente y bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la presente resolución.

Artículo 4.- DERIVAR a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal el proyecto de Adenda al Contrato n.º 19-2015/SBN-DGPE, luego que la empresa **COSCO SHIPPING PORTS CHANCAY PERÚ S.A.**, haya efectuado el pago de la primera cuota de la contraprestación por el derecho de servidumbre.

Artículo 5.- MODIFICAR el Acta de Entrega-Recepción del 10 de setiembre de 2014, en torno al área materia de servidumbre descrita en el Artículo 1 de la presente resolución.

Artículo 6.- La empresa **COSCO SHIPPING PORTS CHANCAY PERÚ S.A.**, deberá devolver las áreas que han quedado excluidas de la servidumbre producto de su modificación, 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 solicitará a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia iniciar las acciones judiciales tendentes a la recuperación de dichas áreas.

Artículo 7.- La empresa **COSCO SHIPPING PORTS CHANCAY PERÚ S.A.**, deberá ejercer la presente servidumbre de manera pacífica, armónica, en el marco del orden público, de las buenas costumbres y sin afectar derechos de terceros en la parte superficial del predio.

Artículo 8.- El derecho de servidumbre no otorga autorizaciones, permisos y otros derechos que, para el ejercicio de sus actividades, el beneficiario de la servidumbre debe obtener ante otras entidades, conforme a la normatividad vigente.

Artículo 9.- REMITIR copia autenticada de la presente resolución a la Oficina Registral de Huaral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para su inscripción correspondiente y remitir en el plazo de diez (10) días hábiles contados desde la inscripción de la presente resolución, la documentación sustentatoria a la Subdirección de Registro y Catastro para la actualización del registro SINABIP.

Artículo 10.- 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.

Firmado por
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal