



Municipalidad Provincial de Sechura

“AÑO DE LA RECUPERACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ECONOMÍA PERUANA”

ACUERDO DE CONCEJO N° 119-2025-MPS/CM.

Sechura, 10 de Octubre de 2025.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SECHURA

VISTO:

La Sesión Ordinaria N° 019-2025, de fecha 10 de octubre de 2025; El Dictamen N° 036-2025-MPS-CDE, de fecha 23 de septiembre de 2025, emitido por la Comisión de Desarrollo Económico se analizó y debatió como punto de Agenda: **LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DIRECTO DEL PREDIO DE PROPIEDAD MUNICIPAL UBICADO EN LA ZONA INDUSTRIAL DE PARACHIQUE - SECHURA, y;**

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo con el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, señala que: "Las Municipalidades provinciales y distritales son órganos de Gobierno Local. Tienen autonomía política, económica y administrativas en los asuntos de su competencia (...)", lo que debe ser concordado con lo dispuesto por el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, que señala: "Los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia". En este sentido, siendo la Municipalidad Provincial de Sechura es un Órgano de gobierno local, emanado de la voluntad popular, con personería jurídica de derecho público, cuenta con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Que, según el sub numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, señala que por el principio de Legalidad "Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución Política, la Ley y el derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidos".

Que, conforme al Art. 9° numeral 8 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N°27972 y en concordancia con el Art. 41° del citado cuerpo normativo dispone que, los Acuerdos son decisiones, que toma el Concejo, referidos a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional.

Que, mediante el numeral 20) del artículo 9° de la Ley N°27972. Ley Orgánica de Municipalidades, establece como una de las atribuciones, que tiene el Concejo Municipal la de "Aceptación de donaciones, legados, subsidios o cualquier otra liberalidad", asimismo, el numeral 29) del citado artículo establece la atribución de "Aprobar el régimen de administración de sus bienes y rentas, (...)", en tanto el numeral 38) establece "Las demás atribuciones que le correspondan conforme a ley".

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N°27972 en su artículo 17" Acuerdos, Los Acuerdos son adoptados por mayoría calificada o mayoría simple, según lo establece la presente Ley. El alcalde tiene solo voto dirimente en caso de empate.

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N°27972, en su artículo 39 Municipales Los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la Normas aprobación de ordenanzas y acuerdos. Los asuntos administrativos convenientes a su organización interna, los resuelven a través de resoluciones de concejo. El alcalde ejerce las funciones ejecutivas de gobierno señaladas en la presente ley mediante decretos de alcaldía Por resoluciones de alcaldía resuelve los asuntos administrativos a su cargo. Las gerencias resuelven los aspectos administrativos a su cargo a través de resoluciones y directivas.

Que, el artículo 55° de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, sobre el Patrimonio Municipal, establece: "Los bienes, rentas y derechos de cada municipalidad constituyen su patrimonio.

(02) ... Acuerdo de Concejo N° 119-2025-MPS/CM

El patrimonio municipal se administra por cada municipalidad en forma autónoma, con las garantías y responsabilidades de ley. Los bienes de dominio público de las municipalidades son inalienables e imprescriptibles. Todo acto de disposición o de garantía sobre el patrimonio municipal debe ser de conocimiento público, y el Artículo 56" inc. 8 de la misma norma, señala que son bienes de propiedad municipal "8. Todos los demás que adquiere cada municipio (...); y el Artículo 59" sobre la Disposición de Bienes Municipales señala: "Los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por acuerdo de consejo municipal (...).

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) es un organismo público ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.

Que, mediante el artículo 13 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, señala la vinculación con los Gobiernos Locales, entendida de la siguiente manera: "Artículo 13.- Vinculación con los Gobiernos Locales. 13.1 Los actos que realizan los Gobiernos Locales respecto de los bienes de su propiedad y los que se encuentran bajo su administración, se rigen por las disposiciones de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, así como el TUO de la Ley y el Reglamento, en lo que fuere aplicable. (...).

Que, el artículo 90 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre el aprovechamiento de los predios de dominio público indica:

90.1 Las entidades pueden constituir usufructo servidumbre común, arrendamiento, afectación en uso, cesión en uso, comodato u otros derechos que no impliquen enajenación, sobre los predios de dominio público que se encuentran bajo su titularidad o bajo su administración, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o la prestación del servicio público, bajo responsabilidad del funcionario público a cargo de la constitución del acto, para dicho efecto debe cumplirse con los requisitos establecidos en cada procedimiento, lo cual no obliga a la entidad a aprobar el acto (...).

Que, mediante el numeral 3.3 del artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 29151, el arrendamiento es un acto de administración. En ese sentido, el numeral 57.4 del artículo 57" prescribe que Los actos de administración, adquisición y deposición de los predios de propiedad de los Gobierno Regionales y de los Gobiernos Locales son aprobados por la instancia que se determine en su respectiva ley orgánica y normas complementarias." Igualmente, el numeral 61.1 del artículo 61" señala que "Todos los actos de adquisición, administración y deposición 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, 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.

Que, el numeral 173.1 del artículo 173° del Reglamento de la Ley N° 29151. establece que "El arrendamiento de predios estatales se efectúa mediante convocatoria pública y de manera directa. El artículo 176" Indica lo siguiente:

Artículo 176.- Arrendamiento directo

Puede efectuarse el arrendamiento directo en los siguientes casos

- a) A favor de una entidad, para el cumplimiento de sus fines institucionales
- b) Para que el predio sea destinado a la realización de un evento determinado uso por temporada o estación del año, por fechas específicas o para cualquier otra actividad, por un plazo no mayor de dos (02) años, renovable por dos (02) años adicionales.
- c) **Cuando el predio se encuentre en posesión del solicitante por un plazo mayor a dos (02) años.**

años.



Municipalidad Provincial de Sechura

(03) ... Acuerdo de Concejo N° 119-2025-MPS/CM

Que, mediante el literal a) del numeral 5.1.2 de la Directiva N° DIR-00004-2022/SBN Disposiciones para el Arrendamiento de Predios Estatales, aprobado por Resolución N° 00004-2022-SBN señala que "Arrendamiento: En el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, por el arrendamiento una entidad, en calidad de arrendadora, se obliga a ceder temporalmente a un privado o a una entidad, en calidad de arrendatario/a, el uso de un predio estatal por cierta renta convenida, la cual es cancelada mediante una única armada o con periodicidad mensual trimestral o anual El derecho y facultades otorgadas por el arrendamiento no otorgan autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener ella arrendatario/a ante otras entidades conforme a la normatividad vigente. Corresponde a ella arrendatario/la cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que vaya a ejecutar sobre el predio, ante cuyo incumplimiento queda sometido a las consecuencias y sanciones civiles, administrativas y penales previstas en las normas que regulan cada materia".

Ahora bien, el numeral 177.1 del artículo 177° del Reglamento de la Ley N° 29151, establece el Procedimiento y requisitos para el arrendamiento directo.

177.1 El procedimiento para el arrendamiento directo es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo del presente Capítulo, aplicándose, además, las reglas particulares de este Subcapítulo y aquellas establecidas en las Directivas que emite la SBN.

Que, se tiene que el numeral 135.1 del artículo 135° del Reglamento de la Ley N° 29151, establece previamente las etapas del procedimiento para el otorgamiento de actos de administración efectuados de forma directa.

135.1 El procedimiento para otorgar actos de administración de forma directa sobre predios estatales, iniciado a solicitud de parte, tiene las etapas siguientes:

1. Evaluación formal de la solicitud.
2. Calificación sustantiva de la solicitud
3. Inspección del predio
4. Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud
5. Tasación de predios en los actos de administración
6. Informe Técnico legal que sustenta la Resolución en los actos de administración
7. Resolución en los actos de administración
8. Pago en los actos de administración
9. Contrato en los actos de administración
10. Inscripción registral de los actos de administración
11. Liquidación y distribución de ingresos en los actos de administración
12. Registro en el SINABIP de los actos de administración.

Que, el numeral 136.1 del artículo 136° del Reglamento de la Ley N° 29151 señala que:

Artículo 136.- Evaluación formal de la solicitud

136.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria.

De lo anterior se desprende, lo prescrito en el artículo 100° del del Reglamento de la Ley N° 29151, Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales.

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales son requisitos comunes los siguientes

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho según corresponde.

(04) ... Acuerdo de Concejo N° 119-2025-MPS/CM

Que, en cuanto al Inc. 139.1 del artículo 139" del Reglamento de la Ley N° 29151, indica: "En los actos de administración a título oneroso a favor de particulares, una vez realizada la calificación sustantiva de la solicitud de manera favorable y la inspección del predio estatal cuando corresponda, para continuar con la tramitación del procedimiento, se requiere al solicitante el depósito de una garantía" Sin embargo, la empresa solicitante se encuentra en posesión del predio materia de celebración, por tanto, la garantía del valor de renta mensual deberá suscribirse antes de la suscripción del contrato.

Ahora bien, en cuanto a la tasación del predio, el inc. 141.1 del artículo 141" del Reglamento de la Ley N° 29151, establece:

La entidad pone en conocimiento del solicitante la tasación, otorgándole un plazo de cinco (05) días para que formule su aceptación Vencido dicho plazo sin que fórmula negativa expresa, se considera que es aceptada, procediendo la entidad con el trámite.

Que, mediante Documento de Registro Trámite Documentario N° 15455, de fecha 04 de octubre de 2024, emitido por el Gerente General del Varadero Astillero STARFISH E.I.R.L, se dirige a la Municipalidad Provincial de Sechura, para solicitar el arrendamiento directo, por un plazo de 6 años, en virtud del artículo 176° inc. c) del Reglamento de la Ley N° 29151, por encontrarse en posesión por un plazo mayor a (2) años, el cual se demuestra en la constitución de la E.I.R.L. consignado como única dirección fiscal el predio en posesión constituidos en el año 2021 (se anexa ficha RUC), se colocó el servicio de energía eléctrica por el representante legal de la empresa STARFISH, con fecha de inicio del contrato en el año 2017.

Que, mediante Informe N° 0101-2024-MPS-GDU/SGCYAA.HH/APF, de fecha de recepción 17 de octubre de 2024, el Área Técnica de la Sub Gerencia de Catastro y AA. HH, remite el expediente a la Sub Gerencia de Catastro y AA. HH, en la que concluye lo siguiente, de la Revisión del expediente presentado y del resultado de la Inspección Técnica Administrativa realizada el día 15 de octubre de 2024, se concluye que el Área solicitada se encuentra libre y con disponibilidad para su Uso, siendo un terreno Municipal Registrado ante la Superintendencia de Registros Públicos, con ubicación en la Zona Industrial de Parachique; así pues, se tiene que solicitante cumple con los Requisitos Causales de Arrendamiento Directo de Predio Urbano Municipal, siendo aplicable la Normatividad Vigente de Arrendamiento de Bienes Estatales, en este caso del Gobierno Local de Sechura, considerando que, los actos que realizan los Gobiernos Locales respecto de los bienes de su propiedad y los que se encuentran bajo su Administración, se rigen por las disposiciones de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, así como el TUO de la Ley y el Reglamento, en lo que fuere aplicable; siendo así, se considera Procedente se autorice el Contrato de Arrendamiento Directo del predio ubicado en Zona Industrial de Parachique, altura del Km. 20+490 m, Carretera Sechura - Parachique – Sechura, advirtiéndose que su uso deberá ser compatible a la zonificación de la zona, debiendo el administrado en su momento presentar el proyecto a Ejecutar dentro del Área Arrendada.

Que, mediante Carta N° 568-2024-MPS-GM-GDU/SGCyAA.HH, de fecha de recepción 30 de octubre de 2024, la Sub Gerencia de Catastro y AA. HH, remite el expediente a la Gerencia de Desarrollo Urbano, en la que manifiesta que, es procedente APROBAR el Arrendamiento Directo mediante Acuerdo de Concejo, previo informe técnico por parte de la Gerencia de Administración y Gerencia de Rentas (por ser de su competencia) e Informe Legal por parte de Asesoría Jurídica. Posterior a su aprobación, se deberá emitir el Acto Resolutivo de Gerencia de Administración y la suscripción del respectivo contrato.

Que, mediante Informe N° 01976-2024-MPS-GM/GDU, de fecha 06 de noviembre de 2024, la Gerencia de Desarrollo Urbano, remite el expediente a la Gerencia Municipal, para conocimiento y se derive a las áreas correspondientes.

Que, mediante Proveído, de fecha 06 de noviembre de 2024, adherido al Informe N° 01976-2024-MPS-GM/GDU, la Gerencia Municipal remite el expediente administrativo a la Gerencia de Rentas en la que solicita informe técnico respecto a lo solicitado; a su vez, con proveído de fecha 07 de noviembre de 2024, la Gerencia de Rentas remite el expediente administrativo a la Sub Gerencia de Recaudación, en la que solicita Informe Técnico respecto al Área en Posesión.



Municipalidad Provincial de Sechura

(05) ... Acuerdo de Concejo N° 119-2025-MPS/CM

Que, mediante Informe N° 00165-2024-MPS-GM-GR/SGR-A.T, de fecha 12 de noviembre de 2024, la Responsable de Acotación Tributaria, remite el expediente a la Sub Gerencia de Recaudación en la que recomienda que: Se solicite a la Gerencia de Asesoría Jurídica opinión legal; a la Gerencia de Administración y Finanzas coordinar con la Gerencia de Desarrollo Urbano para establecer el monto a cancelar por el arrendamiento al varadero y astillero STARFISH E.I.R.L, se debe tener en cuenta el valor comercial del Predio conforme lo señala la Gerente de Desarrollo Urbano en el Informe N° 01976-2024-MPS-GM/GDU y solicitar a la Sub Gerencia de Catastro el Levantamiento de la Ficha Catastral para determinar el área en posesión.

Que, mediante Informe N° 01038-2024-MPS-GM-GR/SGR, de fecha 13 de noviembre de 2024, la Sub Gerencia de Recaudación, remite el expediente a la Gerencia de Rentas, recomendando que la Gerencia de Administración coordine con la Gerencia de Desarrollo Urbano para fijar el monto a pagar por arrendamiento al Varadero y Astillero STARFISH EIRL, teniendo en cuenta el valor comercial del predio y solicitar a la Sub Gerencia de Catastro y AAHH el Levantamiento de la Ficha Catastral para determinar el área en posesión, además de APROBAR la solicitud de la Empresa VARADERO y Astillero STARFISH EIRL, sobre ARRENDAMIENTO DIRECTO, previa OPINIÓN LEGAL de Asesoría Jurídica e informes técnicos de la Gerencia de Administración y la Gerencia de Rentas, para emitir posteriormente el Acto Resolutivo, de ser aprobado por Acuerdo de Concejo.

Que, mediante Informe N° 0205-2024-MPS-GM/GR, de fecha de recepción 03 de diciembre de 2024, la Gerencia de Rentas, remite el expediente a la Gerencia Municipal, opinando que, es procedente APROBAR EL ARRENDAMIENTO DIRECTO a la Empresa Varadero y Astillero STARFISH E.I.R.L, no sin antes se realice el levantamiento de la ficha catastral respectiva; a su vez recomienda solicitar a la Sub Gerencia de Catastro y AA. HH realice el levantamiento de la Ficha Catastral correspondiente con la finalidad de determinar el Área en posesión y valor arancelario del terreno y de esta manera continúen con el trámite respectivo.

Que, mediante Informe N° 116-2024-MPS-GDU-SGCYAH/APF, de fecha de recepción 12 de diciembre de 2024, el Área Técnica de la Sub Gerencia de Catastro y AA. HH, remite el expediente a la referida Sub Gerencia concluyendo, que: Se cuenta con la opinión de las áreas competentes, quienes opinan por la Procedencia para ARRENDAR el Predio Ubicado en la Mz. "J"-lote 04- Zona Industrial de Parachique, a la Empresa Varadero y Astillero STARFISH EIRL, Representado por su Gerente General Don ISAAC GUALBERTO QUEREVALÚ VALDIVIEZO, es necesario se tengan en cuenta los datos consignados en el presente informe en la elaboración del respectivo contrato, debiendo considerar el precio y/o Valorización de Alquiler de predio a Precio Comercial; en cuanto a la Elaboración de la Fichas Catastrales solicitadas, se opina que no sean levantadas toda vez que, la Titular Catastral es la Municipalidad Provincial de Sechura. Siendo el Arrendatario quien tenga que cancelar los impuestos por concepto de Construcciones, licencia de Funcionamiento etc., y en relación al terreno cancelara el importe por concepto de alquiler.

Que, mediante Carta N° 706-2024-MPS-GM-GDU/SGCyAA.HH, de fecha de recepción 20 de diciembre de 2025, la Sub Gerencia de Catastro y AA. HH, remite el expediente a la Gerencia de Asesoría Jurídica, solicitando opinión legal que respalde dicho acto administrativo, complementando al expediente, el Informe N° 116-2024-MPS-GDU-SGCYA.H/APF, que detalla los datos necesarios, para la elaboración del contrato de arrendamiento.

Que, mediante Carta N° 222-2024-MPS/GAJ, de fecha 27 de diciembre de 2024, la Gerencia de Asesoría Jurídica, remite el expediente a la Sub Gerencia de Catastro y AA. HH, precisando que, previo a emitir un informe legal respecto a lo solicitado, se debe tener en cuenta que: En la solicitud de arrendamiento se señala que el predio solicitado en arrendamiento directo por seis (06) años, por un área 5,023.58 m2 ubicado en Carretera Sechura - Parachique Km. 18.70 con titular registral: Municipalidad Provincial de Sechura, Partida N° 00022562, continuación de ficha 38169, para uso de varadero y astillero; por lo cual, es necesario que dicho predio este inscrito a nivel registral en favor de esta entidad municipal, siendo que, dicho documento es necesario para la firma del contrato de arrendamiento y ser

(06) ... Acuerdo de Concejo N° 119-2025-MPS/CM

autorizado por el Concejo Municipal; así pues, se debe individualizar la Partida registral de la Propiedad Inmueble en el que se encuentra inmersa dicha área; asimismo, es necesario que la SUBGERENCIA DE CATASTRO Y AA HH proceda a remitir la partida registral de la propiedad inmueble en donde se pueda corroborar que la Municipalidad Provincial de Sechura es la titular registral de dicha área, para cumplir con los requisitos de validez del acto jurídico que se pretende celebrar.

Que, mediante Informe N° 035-2025-MPS-GDTI-SDTC/CAJF, de fecha 12 de febrero de 2025, el Equipo Técnico de Desarrollo Territorial y Catastro, remite el expediente a la Subgerencia de Desarrollo Territorial y Catastro, en la que se remite la información solicitada por Asesoría legal para el análisis del trámite solicitado de ARRENDAMIENTO DIRECTO a favor de Varadero y Astillero STARFISH E.I.R.L. con RUC N° 20607472506 conducida por su Gerente General ISAAC GUALBERTO QUEREVALÚ VALDIVIEZO identificado con DNI N° 48979141, el cual se adjunta la información requerida para el contrato de arrendamiento directo, para ser debatido y aprobado mediante actos resolutive de la rectificación de medidas y linderos de Plano Perimétrico de la Zona industrial de Parachique y la Modificación del Plano de trazado y lotización, el cual es un trámite que consideramos debe seguir su curso paralelo a la solicitud presentada puesto que no es requisito indispensable su independización para realizar el contrato de arrendamiento ya que la entidad municipal sustenta su derecho inscrito en la Partida registral N° 00022562 como propietaria de la partida matriz y ello no contraviene derechos de terceros que puedan verse afectados, Sin embargo ha sido realizado con la finalidad de que obre en SUNARP la realidad física de la Zona Industrial de Parachique.

Que, mediante Carta N° 093-2025-MPS-GDTI-SDTC, de fecha de recepción 31 de marzo de 2025, la Subgerencia de Desarrollo Territorial y Catastro, remite el expediente a la Oficina General de Asesoría Jurídica, en la que se precisa que mediante ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, Reglamento de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de bienes Estatales; permite a la Municipalidad Provincial de Sechura, efectuar el arrendamiento directo con la Empresa Individual de Responsabilidad limitada denominada "Varadero y Astillero STARFISH", no siendo requisito indispensable la independización de dicho predio, ya que nuestra entidad municipal sustenta su derecho de propiedad con la inscripción en SUNARP, bajo la Partida Registral N° 00022562.

Que, mediante Carta N° 032-2025-MPS/OGAJ, de fecha 04 de abril de 2025, la Oficina General de Asesoría Jurídica, remite el expediente a la Subgerencia de Desarrollo Territorial y Catastro, solicitando de conformidad a la normativa, lo siguiente: Del formato de solicitud Doc. Reg. 15455, el Sr. Isaac Gualberto Querevalú Valdiviezo, identificado con DNI N° 48979141 en calidad de Gerente General de VARADERO ASTILLERO STARFISH EIRL, solicita EL ARRENDAMIENTO DIRECTO del predio Ubicado en Ctra. Sechura - Parachique Km 18.70 - Sechura con un área de 5,023.58 m2, de propiedad de la Municipalidad Provincial de Sechura con PARTIDA REGISTRAL 00022562, sin embargo, de acuerdo a la Carta N° 222-2024-MPS/GAJ, el Área Técnica de Catastro informa que se ha determinado que el administrado solo cuenta en posesión el área de 3,750m2, por tanto se debe notificar al solicitante a fin de ratificar o no, respecto al área solicitada para el arrendamiento. Asimismo, se le notifique al administrado el precio de la tasación realizada por vuestro despacho, con la finalidad de que formule su aceptación y/o pronunciamiento que considere pertinente, debiendo remitir el proyecto de contrato de arrendamiento directo.

Que, mediante Carta N° 157-2025-MPS-GDTI-SDTC, de fecha de recepción 08 de mayo de 2025, la Subgerencia de Desarrollo Territorial y Catastro, comunica al Gerente General de VARADERO ASTILLERO STARFISH EIRL, se RATIFIQUE por el área que desea arrendar, dado que en su solicitud pide se le arriende el área total del predio que es de 5,023.58 m2, por cuya área se le anexa copia del informe de Tasación.

Que, mediante documento de Registro Tramite Documentario N° 7737, de fecha de recepción 23 de mayo de 2025, el Señor Issac Gualberto Querevalú Valdiviezo, remite RATIFICACIÓN a la Municipalidad Provincial de Sechura; precisando que, se ha solicitado que se RATIFIQUE por el área solicitada para el trámite de ARRENDAMIENTO DIRECTO solicitada, ubicado en la Ctra. Sechura - Parachique Km 18.70 - Sechura, al existir una diferencia en el área solicitada de 5,023.58m2 y que según



Municipalidad Provincial de Sechura

(07) ... Acuerdo de Concejo N° 119-2025-MPS/CM

se indica por la Municipalidad Provincial de Sechura solo existe en posesión un área de 3,750.00m² por lo cual indica y declara su CONSENTIMIENTO para que el trámite continúe su curso y se pueda firmar el contrato de ARRENDAMIENTO DIRECTO, teniendo conocimiento del pago contractual del acto solicitado y los términos determinados por la Municipalidad Provincial de Sechura.

Que, mediante Carta N° 261-2025-MPS-GDTI-SDTC, de fecha de recepción 30 de mayo de 2025, la Subgerencia de Desarrollo Territorial y Catastro alcanza a la Oficina General de Asesoría Jurídica, información respecto al arrendamiento de área Ubicada Zona Industrial de Parachique.

Que, mediante Carta N° 073-2025-MPS/OGAJ, de fecha 04 de junio de 2025, la Oficina General de Asesoría Jurídica, devuelve el expediente administrativo a la Subgerencia de Desarrollo Territorial y Catastro, y reitera lo indicado; precisando que, se notifique a la Empresa VARADERO Y ASTILLERO STARFISH E.I.R.L, la tasación que contiene el precio por el arrendamiento del área Ubicada Zona Industrial de Parachique, por el cual el peticionante solicita en arrendamiento directo, ello de acuerdo al Inc. 141.1 del Artículo 141° del Reglamento de la Ley N° 2915, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, con la finalidad que el recurrente pueda formular su aceptación y/o pronunciamiento que considere pertinente; asimismo, se debe precisar al recurrente, que el precio de la tasación corresponde al área del cual está en posesión, es decir 3,750 m², el mismo que correspondería como pago mensual el importe de S/ 5,413.33 Soles (de acuerdo a la ubicación y servicios), teniendo en cuenta que el recurrente está solicitando el arrendamiento del área de 5,023.58 m². Por lo tanto, el administrado deberá indicar la solicitud de arrendamiento respecto al área solicitado (5,023.58 m²) o al área en posesión (3,750m²), la misma que puede variar la tasación realizada.

Que, mediante Carta N° 287-2025-MPS-GDTI-SDTC, de fecha 06 de junio de 2025, la Subgerencia de Desarrollo Territorial y Catastro, comunica a la Empresa Varadero y Astillero STARFISH E.I.R.L, su ACEPTACIÓN del pago mensual por el importe de S/ 5,413.33, que corresponde al arrendamiento del área de 3,750 m² que se encuentra ocupando y por un plazo de 02 años (con derecho a prórroga).

Que, mediante documento de Registro Trámite Documentario N° 9545, de fecha de recepción 30 de junio de 2025, la Empresa Varadero y Astillero STARFISH E.I.R.L., emite CONSENTIMIENTO Y ACEPTACIÓN a la Municipalidad del pago mensual de S/5,413.33, por el área de 3.750.00 m² y por el plazo de 02 años con derecho a prórroga que me propone la Municipalidad Provincial de Sechura en su calidad de propietaria del predio ubicado en la Ctra. Sechura-Parachique Km 18.70-Sechura, para el trámite de ARRENDAMIENTO DIRECTO solicitada, teniendo conocimiento del pago contractual del acto solicitado y los términos determinados por la Municipalidad Provincial de Sechura.

Que, mediante Carta N° 348-2025-MPS-GDTI-SDTC, de fecha de recepción 09 de julio de 2025, la Subgerencia de Desarrollo Territorial y Catastro, remite el expediente administrativo a la Oficina General de Asesoría Jurídica, para que continúe el trámite que corresponde.

Que, mediante Informe Legal N° 1018-2025-MPS/OGAJ, de fecha 23 de setiembre de 2025, la Oficina General de Asesoría Jurídica informa al Gerente Municipal que, vistos los documentos alcanzados y estando en su calidad de órgano de asesoramiento, concluye y opina que, resulta PROCEDENTE se APRUEBE LA AUTORIZACIÓN DEL ACTO DE ADMINISTRACIÓN DE ARRENDAMIENTO DIRECTO del predio de propiedad municipal con un área 3,750.00 m², Ubicado en la Mz J lote 04 - Zona Industrial de Parachique, altura Km. 20+490 Carretera Sechura- Parachique Km. 18.70- Sechura, inscrita en la partida registral N° 00022562, del Registro de Propiedad Inmueble de SUNARP-PIURA; asimismo, se apruebe la SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DIRECTO del predio de propiedad municipal Ubicado en la Mz J lote 04-Zona Industrial de Parachique, altura Km. 20+490 Carretera Sechura- Parachique Km. 18.70- Sechura, inscrita en la partida registral N° 00022562, del Registro de Propiedad Inmueble de SUNARP-PIURA, entre la Municipalidad Provincial de Sechura y la empresa VARADERO Y ASTILLERO STARFISH E.I.R.L. representando por el Sr. Isaac Gualberto Querevalú Valdiviezo, el mismo que tendrá una duración de dos (02) años, el mismo que podrá ser

(08) ... Acuerdo de Concejo N° 119-2025-MPS/CM

prorrogado, con una merced conductiva mensual de S/ 5,413.33 (Cinco mil cuatrocientos trece con 33/100 soles); de igual manera, RECOMIENDA ELEVAR al CONCEJO MUNICIPAL para su ANÁLISIS, DEBATE Y APROBACIÓN, a través de un ACUERDO DE CONCEJO, Aunado a ello, una vez aprobado, se encargue a la Gerencia Municipal para que, a través de la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura y la Subgerencia de Desarrollo Territorial y Catastro, realicen las acciones administrativas para la implementación y suscripción del contrato de arrendamiento directo con el solicitante, verificando los requisitos y condiciones establecidos en el ordenamiento jurídico vigente de la materia, en salvaguarda de los bienes del Estado.

Que, con Proveído, de fecha 23 de Setiembre de 2025, adherido al Informe Legal N° 1018-2025-MPS/OGAJ, la Gerencia Municipal remite el expediente administrativo a la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria, para emitir Dictamen de la Comisión de Desarrollo Económico y elevar al concejo; a su vez, con proveído de la misma fecha, la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria deriva a la Sala de Concejo Municipal el expediente administrativo, para que la Comisión de Desarrollo Económico emita el respectivo Dictamen y sea elevado al Concejo Municipal.

Que, mediante DICTAMEN N° 036-2025-MPS-CDE, de fecha 23 de septiembre de 2025, se indica que: si bien es cierto los Informes Técnicos y la Normatividad Legal vigente son favorables para que, se SUSCRIBA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DIRECTO del predio de propiedad Municipal, también es cierto que desde el 16 de febrero de 1998, la Municipalidad Provincial de Sechura es la Propietaria; en tal sentido, carecería de validez Jurídica el Acta de Inspección, sin fecha y Certificado de Posesión de Predio Urbano SERIE 0001-N° 001836, con fecha 11 de julio de 2018, expedidos por la Comunidad Campesina San Martín de Sechura, aunado a ello, tal como se puede Observar del Documento de Registro Trámite Documentario N° 15455, de fecha 04 de octubre del 2024, emitido por el Gerente General del Varadero Astillero STARFISH E.I.R. L, se dirige a la Municipalidad Provincial de Sechura, para solicitar el arrendamiento directo, literalmente señala que, se acompaña la Resolución Directoral N° 393-2021 MGP/DGCG del 07/06/21 de Línea de Alta Marea, sin que se pueda observar su existencia del Expediente Administrativo materia de la presente, con la finalidad de tener la certeza de la Documentación que dio mérito a la expedición de la referida Resolución, toda vez que, le estaría generando derechos a la empresa VARADERO Y ASTILLERO STARFISH E.I.R.L., en perjuicio de la entidad Municipal; por lo cual, en salvaguarda del precepto Constitucional a la Inviolabilidad del derecho de propiedad, establecido mediante Artículo 70 de la Constitución Política del Perú, que prescribe: El derecho de propiedad es inviolable, el Estado lo garantiza y se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio; en ese sentido, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Económico en uso de las facultades conferidas, de manera unánime DICTAMINARON: **RECOMENDAR** a los Miembros del Concejo Municipal **RESERVARSE EL DERECHO DE DECIDIR** por la **APROBACIÓN O DESAPROBACIÓN** de la SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DIRECTO del predio de propiedad Municipal Ubicado en la Mz J lote 04 - Zona Industrial de Parachique, altura Km. 20+490 Carretera Sechura- Parachique Km. 18.70- Sechura, inscrita en la partida registral N° 00022562, del Registro de Propiedad Inmueble de SUNARP - PIURA, entre la Municipalidad Provincial de Sechura y la empresa VARADERO Y ASTILLERO STARFISH E.I.R.L. representando por el Sr. Isaac Gualberto Querevalú Valdiviezo, el mismo que tendrá una duración de dos (02) años, el mismo que podrá ser prorrogado, con una merced conductiva mensual de S/ 5,413.33 (Cinco mil cuatrocientos trece con 33/100 soles), hasta que la parte técnica mediante respectivos Informes, aclare lo señalado por la **Comisión de Desarrollo Económico**.

Que, en **Sesión Ordinaria N° 19-2025**, de fecha 10 de octubre de 2025, se puso a consideración la documentación de vistos, la misma que fue analizada y debatida por los integrantes del Concejo Municipal como punto de Agenda (Orden del Día), quienes en votación de los asistentes por **UNANIMIDAD**, RECOMENDAR a los Miembros del Concejo Municipal **RESERVARSE EL DERECHO DE DECIDIR** por la **APROBACIÓN O DESAPROBACIÓN** de la SUSCRIPCIÓN DEL



Municipalidad Provincial de Sechura

(09) ... Acuerdo de Concejo N° 119-2025-MPS/CM

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DIRECTO del predio de propiedad Municipal Ubicado en la Mz J lote 04 - Zona Industrial de Parachique, altura Km. 20+490 Carretera Sechura- Parachique Km. 18.70- Sechura, inscrita en la partida registral N° 00022562, del Registro de Propiedad Inmueble de SUNARP – PIURA.

Que, de conformidad con los artículos 9° y 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972; el Pleno de Concejo, con la dispensa y aprobación del acta, por **UNANIMIDAD**.

SE ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO. – RESERVARSE EL DERECHO DE DECIDIR por la **APROBACIÓN O DESAPROBACIÓN** de la **SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DIRECTO** del predio de propiedad Municipal Ubicado en la Mz J lote 04 - Zona Industrial de Parachique, altura Km. 20+490 Carretera Sechura- Parachique Km. 18.70- Sechura, inscrita en la partida registral N° 00022562, del Registro de Propiedad Inmueble de SUNARP – PIURA, hasta que la parte técnica y legal emitan los informes respectivos, conforme a lo indicado por la Comisión de Desarrollo Económico y en virtud a los considerandos expuestos en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO SEGUNDO. – ENCARGAR a las áreas correspondientes tomar las recomendaciones dadas por la Comisión de Desarrollo Económico y actuar de acuerdo a la Normativa Vigente.

ARTÍCULO TERCERO. – ENCARGAR a la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria **REMITIR** la documentación respectiva a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura a fin de elaborar los informes técnicos, conforme a los considerandos antes expuestos.

ARTÍCULO CUARTO. –DISPONER que la Oficina de Tecnología de Información realice la respectiva publicación del presente Acuerdo de Concejo en el Portal Institucional (www.munisechura.gob.pe).

ARTÍCULO QUINTO. – NOTIFICAR el presente Acuerdo al Sr. Isaac Gualberto Querevalú Valdiviezo, Concejo Municipal, Gerencia Municipal, Oficina General de Asesoría Jurídica, Oficina General de Administración y Finanzas, Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, Subgerencia de Desarrollo Territorial y Catastro, Gerencia de Administración Tributaria, Subgerencia de Recaudación y demás áreas para los fines pertinentes.

CRML/Ale.
JAQP/OGACGD

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SECHURA
CPC CARMEN ROSA MORALES LORO
ALCALDESA