

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN Nº 0075-2020/SBN-DGPE**

San Isidro, 08 de octubre de 2020

**VISTO:**

El expediente n.º 138-2018/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación formulado el 28 de septiembre de 2020 (S.I. n.º 15593-2020), por por el señor Italo Pelayes Chuquihuanga, representante del “**LUBRISEMG E.I.R.L.**”, en adelante “el administrado”, contra la resolución Nº 470-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020, en adelante “la resolución”, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró inadmisibile el pedido de constitución de derecho de superficie de un área de 7 660,44 m<sup>2</sup> ubicado al lado derecho de la pista de ingreso al Aeropuerto Capitán Montes, distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, en adelante “el predio”; y.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “la SBN”), en mérito al Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA; el Decreto Supremo n.º 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a “la SBN” al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es 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 y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, el artículo 220º del “Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado con Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS

(en adelante, "T.U.O de la LPAG") establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

3. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

4. Que, en ese sentido, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "la DGPE") evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

#### **ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO**

6. Que, mediante escrito presentado el 6 de noviembre de 2017 (S.I. 38768-2017), "el administrado" solicitó la constitución de derecho de superficie de "el predio" de conformidad con el artículo 84° del "Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); b) copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° I - Sede Piura (fojas 4), c) plano perimétrico (fojas 6); d) memoria descriptiva (fojas 7); e) plano de ubicación (fojas 10); f) plano perimétrico (fojas 11); g) acta de inspección judicial suscrita por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos, el 19 de mayo de 2012 (fojas 13); h) 6 fotografías (fojas 14 al 19); i) proyecto de centro de servicio automotriz para flotas mixtas "Lubriseng E.I.R.L." (fojas 20 al 69); j) certificado de vigencia del registro de personas jurídicas emitido por la Oficina Registral de Sullana de la Oficina Registral N° I –Sede Piura (fojas 70); k) copia de la Ficha N° 004642 continua en la Partida N° 11023816 del Registro de Mercantil (fojas 72); l) carta emitida por Scotiabank Perú S.A.A. el 27 de setiembre de 2017 indicando el respaldo financiero que tiene "el administrado" (fojas 73); m) constancia del convenio de colaboración entre SENATI y Lubriseng E.I.R.L., emitida el 18 de agosto de 2017 (fojas 78); n) constancia del convenio entre I.E.S.T.P. "Luciano Castillo Colonna" y Lubriseng E.I.R.L. emitida el 4 de agosto de 2017 (fojas 79); o) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios 102-09-2017 emitido por la Gerencia de Desarrollo Territorial y la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara el 13 de setiembre de 2017(fojas 80); p) planos de arquitectura-distribución planta general suscrita por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas (Láminas A-01, A-02, A-03 y A-04) (fojas 81); q) plano de estructuras-cimentación suscrita por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas (Láminas E-01) (fojas 82); r) planos de instalaciones sanitarias - planta general suscrita por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas (Láminas IS-01, IS-02) (fojas 83); y, s) plano de instalaciones eléctricas-planta general suscrita por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas (Láminas IE-01 y IE-02)(fojas 84).

7. Que, como parte de la etapa de calificación, la SDDI emitió el Informe Preliminar n.º 263-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2018 (fojas 86), el que concluyó respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 90), con CUS N° 45908;
- ii. Se superpone totalmente con el LOTE I con Contrato Vigente de servicios en fase de Explotación de Hidrocarburo, a favor de GMP S.A. Asimismo, no se visualizan pozos petroleros;
- iii. 251.10 m<sup>2</sup> (representa el 3,28% de “el predio”) se superpone parcialmente de manera gráfica con el Área N° 01 de 53.047.83 m<sup>2</sup>, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-2014-MTC, publicado el 23 de julio de 2014, como Zona de Dominio Restringido de las áreas circundantes del Aeropuerto Internacional “Capitán FAP Víctor Montes Arias” de la ciudad de Talara;
- iv. Se encuentra en zona de OU – Usos Especiales, aprobado mediante Ordenanza Municipal, 01-02-2000-MPT, esto se debe a que es colindante con el Aeropuerto Internacional “Capitán FAP Víctor Montes Arias”.
- v. Se encuentra ocupado por tres (03) plantaciones dispersas, asimismo, existen (04) postes de alumbrado público y líneas de distribución, por lo que no se descarta que forme parte de un área pública, o de la vía con el cual colinda y que se ubica entre la intersección de la Av. F.A.P y Av. Prolg. Bolognesi según el Plano Catastral 2004 de Pariñas y el Plano del Plan Maestro del Aeropuerto Internacional “Capitán FAP Víctor Montes Arias”.

**8.** Que, mediante oficio n.º 3585-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018 (foja 95), la SDDI solicitó a la Dirección General de Aeronáutica Civil del Ministerio de Transporte y Comunicaciones, informe si “el predio” se superpone con zona de Dominio Restringido de las áreas circundantes del Aeropuerto Internacional “Capitán FAP Víctor Montes Arias” de la ciudad de Talara.

**9.** Que, mediante oficio n.º 0496-2018-MTC/12.08 de 13 de diciembre de 2018 (S.I. n.º 45396-2018) (fojas 99), la Dirección General de Aeronáutica Civil del Ministerio de Transporte y Comunicaciones remite el Informe n.º 109-2018-MTC/12.08.DAE, el que concluye que “el predio” interfiere con el Área n.º 02 del Plan Maestro en 181,87 m<sup>2</sup>, considerada como Zona de Dominio Restringido, en atención a lo señalado en el artículo 2º del Decreto Supremo N° 009-2014-MTC; asimismo, el resto del predio equivalente a 7 478,48 m<sup>2</sup>, presenta limitación en altura, toda vez que se encuentra cubierta por la proyección de las “Superficies Limitadoras de Obstáculos” – SLO, particularmente por la Superficie de Transición del aeropuerto “Capitán FAP Víctor Montes Arias”; en tal razón, tiene la condición de Propiedad Privada Limitada en altura, donde sólo se podrá realizar construcciones con una altura máxima de 11 metros, conforme a lo establecido en la Ley 27261 – Ley de Aeronáutica Civil del Perú y su Reglamento, aprobado con Decreto Supremo N° 050-2001-MTC.

**10.** Que, mediante oficio n.º 3586-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018 (foja 96) la SDDI solicitó a la Municipalidad Provincial de Talara informe si “el predio” se superpone con derecho de vía o sección vial; siendo que, ante el requerimiento efectuado, mediante Oficio N° 002-01-2019-AMPT del 4 de enero de 2019 (S.I. N° 02448-2019) (fojas 106), la citada municipalidad informa que al no contar con los Instrumentos de Gestión como el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) y del Plan de Desarrollo Urbano (PDU), no es posible establecer un plan de vías y determinar si a “el predio” se superpone con algún derecho de vía o sección vial programada. Adicionalmente señala que el predio se encuentra en ámbito del casco urbano a inmediaciones del Aeropuerto Capitán Montés Arias y que tiene la Zonificación de Usos Especiales (UE), según el Plan de Usos de Suelos, aprobado con Ordenanza Municipal n.º 01-02-2000-MPT.

**11.** Que, sobre la base de la documentación técnica remitida por la Dirección General de Aeronáutica Civil del Ministerio de Transportes y Comunicaciones y la Municipalidad de Talara, la SDDI elaboró el Informe Preliminar ampliatorio N° 330-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2019 (foja 110), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 181,87 m<sup>2</sup> (representa el 2.37% de “el predio”), se superpone con el Área N° 02 calificado como Zona de Dominio Restringido, inscrito a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones en la partida electrónica N° 11024394 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 44963, considerado como Plan Maestro, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-2014-MTC.
- ii. 7 478,48 m<sup>2</sup> (representa el 97.63% de “el predio”), se superpone con el predio denominado “Ex Hacienda La Brea y Pariñas”, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908; área que se encuentra cubierta por la proyección de la Superficie de Transición del aeropuerto “Capitán FAP Víctor Montes Arias” de la Ciudad de Talara, la cual tiene la condición de Propiedad Privada Limitada en altura, donde sólo se podrá realizar construcciones con una altura máxima de 11 metros.
- iii. No es posible establecer y/o determinar si se superpone a algún derecho de vía o sección vial programada, toda vez que la Municipalidad Provincial de Talara, no cuenta con los Instrumentos de Gestión como el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) y el Plan de Desarrollo Urbano (PDU).

**12.** Que, mediante oficio n.º 1359-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2019 solicitó a la Dirección General de Aeronáutica Civil del Ministerio de Transporte y Comunicaciones, informe si la “Superficie Limitadora de Obstáculos” (SLO) del aeropuerto “Capitán FAP Víctor Montes Arias” se encuentra aprobada por Resolución Directoral; de ser así, remita copia de la resolución; y, de no serlo, sírvase informar si el área de 7 478,48 m<sup>2</sup> inscrita a favor del Estado tiene la condición de propiedad privada limitada en altura.

**13.** Que, mediante oficio N° 066-2019-MTC/12.04 del 16 de abril de 2019 (S.I. N° 12729-2019), la Dirección General de Aeronáutica Civil del Ministerio de Transporte y Comunicaciones, indica que mediante Resolución Directoral N° 392-2011-MTC/12 de fecha 15 de noviembre de 2011 se encuentra la determinación de las Superficies Limitadoras de obstáculos del Aeropuerto Internacional “Capitán FAP Víctor Montes Arias” de la ciudad de Talara, la misma que se adjuntó al oficio.

**14.** Que, mediante oficio N° 1545-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2020 (fojas 115), requirió a “el administrado” lo siguiente: i) indicar si reformula su solicitud excluyendo el área de 181,87 m<sup>2</sup>, por cuanto recae en Zona de Dominio Restringido a fin de que continúe el procedimiento sobre área de titularidad del Estado y de libre disponibilidad; y, ii) adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos para su constitución, de conformidad con lo previsto en “el Reglamento” y la Directiva N° 007-2004/SBN, es decir, el proyecto de inversión orientado a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobados por la entidad competente (el cual deberá contener el plazo de ejecución de la obra, plazo requerido, rentabilidad económica para el inversionista); copia simple de los Estatutos de la entidad solicitante y el perfil del Proyecto de Inversión, (Presentación del Proyecto y Guía técnico económica del Proyecto); otorgándole para ello plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el oficio” para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su

solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el inciso 143.4 del artículo 143° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

**15.** Que, mediante escrito presentado el 7 de agosto de 2020 (S.I n.° 11506-2020), “el administrado” dentro del plazo establecido, indica que reformula el área solicitada en 7 478.48 m<sup>2</sup>, requiriendo que le absuelvan una serie de consultas respecto a su proyecto de inversión y una prórroga para presentar el expediente completo (fojas 120), adjuntando la constancia de posesión N° 184-12-2019-SGDU-MPT emitida por la Municipalidad Provincial de Talara el 27 de diciembre de 2019 (fojas 126).

**16.** Que, mediante oficio n.° 02050-2020/SBN-DGPESDDI del 26 de agosto de 2020, informó a “el administrado” que esta Superintendencia ha puesto en funcionamiento su servicio Reúnete Virtual, desde la cual los usuarios podrán reunirse mediante video conferencia con los funcionarios de la SBN, con la finalidad de reanudar las actividades referidas a la atención de requerimientos de citas y consultas, sugiriéndole reserve su cita a través del aplicativo informático Reúnete Virtual, el que se encuentra alojado en nuestra página web [www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe) o a través del correo electrónico [reunetevirtual@sbn.gob.pe](mailto:reunetevirtual@sbn.gob.pe).

**17.** Que, mediante escrito presentado el 11 de agosto de 2020 (S.I. n.° 11856-2020) “el administrado” dentro del plazo otorgado, adjunta la siguiente documentación: a) copia simple de la escritura pública de constitución de la empresa “Lubriseng E.I.R.L.” del 16 de junio de 1998 (fojas 128); b) copia simple de la escritura pública de aumento de capital y modificación de cláusulas, del 21 de febrero de 2001(fojas 129 al 133); c) copia de la escritura pública de aumento de capital, del 23 de febrero de 2013 (fojas 134); d) copia simple de la escritura pública de aclaración y confirmación de acto jurídico, del 21 de marzo de 2013 (fojas 135); e) copia simple de la partida registral N° 11023816 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Sullana (fojas 149); f) proyecto denominado Centro de Servicio Automotriz para Flotas Mixtas que contiene: licencia de funcionamiento emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 5 de agosto de 2020 (fojas 154); resolución de Sub gerencia N° 171-08-2020/SGACDC-MPT emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 5 de agosto de 2020 (fojas 174); constancia de posesión N° 184-12-2019-SGDU-MPT emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 27 de diciembre de 2019 (fojas 175); certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 102-09-2017 emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 13 de setiembre de 2017 (fojas 176); carta N° 306-10-2019-SGDU-MPT emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 30 de octubre del 2019 (fojas 177); memoria descriptiva (fojas 180); plano de ubicación (fojas 182); plano perimétrico (fojas 183); recibo de luz N° S007-07010911 emitido por la empresa Enosa en julio de 2020 (fojas 184); recibo de agua emitido por EPS GRAU S.A. en agosto 2020 (fojas 185); planos (fojas 186).

**18.** Que, mediante “la resolución” la SDDI declaró inadmisibles la constitución de derecho de superficie de “el predio”, bajo las consideraciones del Informe de Brigada N° 568-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 539-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020.

**19.** Que, con escrito presentado el 28 de setiembre de 2020 (S.I. n.° 15593-2020) “el administrado” interpuso recurso de apelación contra “la resolución”, bajo las siguientes consideraciones:

- i. La solicitud fue presentada el 06 de noviembre de 2017, adjuntando una serie de documentos obrantes en el expediente n.º 138-2018/SBNSDDI, entre ellos, el acta de inspección judicial de posesión del año 2012 y tomas fotográficas que acreditan la posesión en “el predio”;
- ii. “El proyecto presentado no es de inversión, fue presentado para acreditar el objetivo de lo solicitado, es decir que dicho predio será utilizado para taller de servicio [de] reparación y mantenimiento vehicular, pero la premisa para ser merecedores de la constitución directa de derecho de superficie fue por el tiempo de posesión previa. A ello la administración expresa: “no ha sido precisado el supuesto en el cual se encuentra enmarcado la solicitud, se colige de lo manifestado en su escrito que se encuentra inmerso dentro del supuesto de proyecto de inversión”. ES DECIR, LA ADMINISTRACIÓN APLICA UNA PRESUNCIÓN.”;
- iii. En el derecho administrativo, la presunción no presume, debe estar previamente dispuesta. Se debió indicar el supuesto de admisibilidad previsto en la norma (segundo párrafo del artículo 84º del D.S.007-2008-VIVIENDA);
- iv. Mediante oficio n.º 545-2020-SBN-DGPE se requirió un punto determinado, solo proyectos de inversión a falta de posesión por más de 02 años, que debía estar autorizado por la entidad correspondiente, por lo que se gestionó una licencia de funcionamiento. No hay autorización, para este tipo de negocio, por lo que se solicitó una licencia;
- v. Han acreditado la posesión continua durante más de 02 años, no se requiere presentar un proyecto de inversión, no aplicar presunción alguna; y,
- vi. El recurso se sustenta en diferente interpretación de la prueba.

**20.** Que, con Memorando n.º 01904-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020 la SDDI remite el recurso de apelación formulado por “el administrado” a través de la S.I. n.º 1593-2020.

### **Recurso de apelación**

**21.** Que, “la resolución” fue notificada a “el administrado” el 09 de setiembre de 2020 mediante Notificación n.º 001476-2020 SBN-GG-UTD del 02 de setiembre de 2020, conforme al acuse de recibo; en cumplimiento de lo establecido en el numeral 24º del TUO de la LPAG, por lo que tiene hasta al **30 de setiembre de los corrientes**, para interponer el recurso de impugnación.

**22.** Que, “el administrado” presentó su recurso de apelación el 30 de setiembre de los corrientes (S.I. n.º 1593-2020) dentro del plazo de Ley, conforme a lo establecido en el numeral 218.2, artículo 218º del TUO de la LPAG en concordancia con lo dispuesto en el numeral 145.1.

### **Sobre el procedimiento de superficie**

**23.** Que, en el considerando cuarto al séptimo de la resolución, la SDDI ha otorgado las razones normativas aplicables al presente caso.

**24.** Que, en esa línea, el artículo 84° del “Reglamento” señala que:

“La constitución del derecho de superficie de predios del Estado y de las entidades públicas puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa.

La constitución directa del derecho de superficie puede efectuarse siempre y cuando exista posesión mayor a dos (2) años o se sustente en proyectos de inversión orientados a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobados por la entidad competente.

(...).”

**25.** Que, como se puede apreciar del artículo 84° del “Reglamento” la constitución del derecho de superficie de predios del Estado puede otorgarse bajo dos supuestos:

- Posesión mayor a dos (2) años; o,
- Se sustente en proyecto de inversión orientado a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobado por la entidad competente.

**26.** Que, el procedimiento se encuentra regulado por el artículo 85° del “Reglamento” y la Directiva n. ° 007-2004/SBN denominada “Procedimiento para la Constitución de Derecho de Superficie en predios de dominio privado del Estado”, aprobada mediante la Resolución n. ° 028-2004/SBN (en adelante “la Directiva n. ° 007-2004/SBN”).

**27.** Que, en el presente caso, obra a folios 01 del expediente 138-2018/SBNSDDI el pedido de constitución de derecho de superficie de “el predio”, **escrito presentado el 06 de noviembre de 2017, solicitud de ingreso n.º 38768-2017**, en los siguientes términos:

“Motiva esta misiva el hecho de tener a bien solicitar se constituya derecho de superficie a mi favor del área [...] el mismo que vengo conduciendo como poseedor desde el 19 de mayo de 2012, según acredito.

En dicha área tengo proyectado el instalar un centro de servicio automotriz para flotas mixtas en la medida que soy titular de la empresa LUBRISENG EIRL cuyas instalaciones para esos fines se vieron afectados por el fenómeno del Niño Costero del presente año [...]. Paralelamente mi empresa tiene convenios con instituciones educativas estatales como SENATI e Instituto de Educación Superior Tecnológico Público Luciano Castillo Colonna para prácticas pre profesionales en los rubros que opera la empresa LUBRISENG EIRL. En dicha medida dicho proyecto cumple con los requisitos previstos en el artículo 84 del Decreto Supremo n. ° 007-2008-VIVIENDA.

Referidos a aprovechamiento económico y social del bien, conforme acredito con los recaudos del expediente respectivo que acompaño a esta misiva.”

**28.** Que, sustento su pedido en los documentos siguientes: constancia de posesión expedida por Juez de Paz de Única Nominación de Talara, de fecha 19 de mayo de 2012; proyecto “Centro de Servicio automotriz para flotas mixtas; plano de construcción de mecánica automotriz, entre otros documentos.

**29.** Que, por otro lado, a folios 112 obra el **oficio n. ° 01545-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2020**, por el cual la SDDI informa de los resultados de la calificación formal de la solicitud de constitución de derecho de superficie, solicitando se presente lo siguiente.

“(...)

a. El proyecto de inversión orientados a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobados por la entidad competente (el cual deberá contener el plazo de ejecución de la obra, plazo requerido, rentabilidad económica para el inversionista)

b. Copia simple de los Estatutos de la Entidad solicitante.

c. Perfil del Proyecto de Inversión, el cual contiene la siguiente documentación:

1.- Lineamiento: Presentación del Proyecto

2.- Guía técnico-económica del Proyecto:

2.1 Características generales del proyecto.

2.2 Justificación económica de la iniciativa.

2.3 Inversiones a realizar

2.4 Ingresos, costos y viabilidad económica del proyecto.”

En ese sentido, le informamos que en virtud al inciso 143.4 del artículo 143° del referido T.U.O., se le otorga un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...)”

**30.** Que, dentro del plazo otorgado, y sin contradecir lo requerido por la SDDI, “el administrado”, con escrito del 7 de agosto de 2020 (S.I n.º 11506-2020) reformuló el área solicitada en 7 478.48 m<sup>2</sup> requiriendo que le absuelvan una serie de consultas respecto a su proyecto de inversión y una prórroga para presentar el expediente completo (fojas 120); adjuntó la constancia de posesión N° 184-12-2019-SGDU-MPT emitida por la Municipalidad Provincial de Talara el 27 de diciembre de 2019 (fojas 126).

**31.** Que, asimismo, a través del correo del 28 de agosto de 2020, “el administrado” indicó que no resultaba necesario la ampliación de plazo, dado que había adjuntado los documentos exigidos respecto a la “Reformulación del proyecto “Centro de Servicios Automotrices” dentro del plazo otorgado.

**32.** Que, sumado a ello, mediante escrito presentado el 11 de agosto de 2020 (S.I. N° 11856-2020) “el administrado” dentro del plazo otorgado, adjunta una serie de documento”.

**33.** Que, se desprende de la documentación descrita en los considerandos precedentes que “el administrado” dejó consentir la calificación realizada por la SDDI respecto de su pedido de constitución de derecho de superficie, por el supuesto de proyecto de inversión a realizar en “el predio”.

**34.** Que, en tal sentido, como señalara la SDDI en el vigésimo considerando, “[r]especto a la presentación del proyecto de inversión orientado a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobados por la entidad competente:

Si bien es cierto que “el administrado” presenta el Proyecto denominado Centro de Servicio Automotriz para Flotas Mixtas, anexando una licencia de funcionamiento aprobada mediante Resolución de Sub gerencia N° 171-08-2020/SGACDC-MPT del 5 de agosto de 2020 (fojas 175), también es cierto que la referida licencia es para una oficina administrativa cuya área es 40.00 m2, área menor al área solicitada, por lo que no correspondería al área materia de interés; asimismo, se advierte que el proyecto presentado no se encuentra aprobado, suscrito o visado por la entidad competente.

En tal sentido se concluye que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.”

**35.** Que, en ese sentido, corresponde ratificar lo resuelto en “la resolución”, debiendo declararse **infundado** el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificaciones; Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales- SBN;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación formulado por señor Italo Pelayes Chuquihuanga, representante del “**LUBRISEMG E.I.R.L.**”, contra la resolución N° 470-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa, por las consideraciones expuestas en la presente resolución

Regístrese y comuníquese

**Visado por**

**Especialista en Bienes Estatales IV**

**Firmado por**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME PERSONAL N° 00018-2020/SBN-DGPE-GPG**

PARA: Victor Hugo Rodriguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE: Graciela Porras Gabriel  
Especialista en Bienes Estatales IV

ASUNTO: Recurso de apelación contra la Res. n. ° 0470-2020/SBN-DGPE-SDDI

REF.: a) Memorándum N° 01904-2020/SBN-DGPE-SDDI  
b) Solicitud de ingreso n. ° 15593-2020  
Expediente n. ° 138-2018/SBNSDDI (187 folios)

FECHA: San Isidro, 08 de octubre de 2020

Me dirijo a usted en atención al documento de la referencia a) a través del cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) elevó el documento de la referencia b) que contiene el recurso de apelación formulado por el señor Italo Pelayes Chuquihuanga, representante del “**LUBRISEMG E.I.R.L.**”, en adelante “el administrado”, contra la resolución n.º 470-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 que declaró inadmisibles el pedido de constitución de derecho de superficie de un área de 7 660,44 m<sup>2</sup> ubicado al lado derecho de la pista de ingreso al Aeropuerto Capitán Montes, distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, en adelante “el predio”.

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I) ANTECEDENTES:**

- 1.1. Mediante escrito presentado el 6 de noviembre de 2017 (S.I. 38768-2017), “el administrado” solicitó la constitución de derecho de superficie de “el predio” de conformidad con el artículo 84° del “Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); b) copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° I - Sede Piura (fojas 4), c) plano perimétrico (fojas 6); d) memoria descriptiva (fojas 7); e) plano de ubicación (fojas 10); f) plano perimétrico (fojas 11); g) acta de inspección judicial suscrita por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos, el 19 de mayo de 2012 (fojas 13); h) 6 fotografías (fojas 14 al 19); i) proyecto de centro de servicio automotriz para flotas mixtas “Lubriseng E.I.R.L.” (fojas 20 al 69); j) certificado de vigencia del registro de personas jurídicas emitido por la Oficina Registral de Sullana de la Oficina Registral N° I –Sede Piura (fojas 70); k) copia de la Ficha N° 004642 continua en la Partida N° 11023816 del Registro de Mercantil (fojas 72); l) carta emitida por Scotiabank Perú S.A.A. el 27 de setiembre de 2017 indicando el respaldo financiero que tiene “el administrado” (fojas 73); m) constancia del convenio de colaboración entre SENATI y Lubriseng E.I.R.L., emitida el 18 de agosto de 2017 (fojas 78); n) constancia del convenio entre I.E.S.T.P. “Luciano Castillo Colonna” y Lubriseng E.I.R.L. emitida el 4 de agosto de 2017 (fojas 79); o) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios 102-09-2017 emitido por la Gerencia de Desarrollo Territorial y la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara el 13 de setiembre de 2017(fojas 80); p) planos de arquitectura-distribución planta general suscrita por el ingeniero civil Jorge Luis

Yacila Siancas (Láminas A-01, A-02, A-03 y A-04) (fojas 81); q) plano de estructuras-cimentación suscrita por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas (Láminas E-01) (fojas 82); r) planos de instalaciones sanitarias - planta general suscrita por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas (Láminas IS-01, IS-02) (fojas 83); y, s) plano de instalaciones eléctricas-planta general suscrita por el ingeniero civil Jorge Luis Yacila Siancas (Láminas IE-01 y IE-02)(fojas 84).

- 1.2. Como parte de la etapa de calificación, la SDDI emitió el Informe Preliminar n.º 263-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2018 (fojas 86), el que concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:
  - i. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 90), con CUS N° 45908;
  - ii. Se superpone totalmente con el LOTE I con Contrato Vigente de servicios en fase de Explotación de Hidrocarburo, a favor de GMP S.A. Asimismo, no se visualizan pozos petroleros;
  - iii. 251.10 m<sup>2</sup> (representa el 3,28% de “el predio”) se superpone parcialmente de manera gráfica con el Área N° 01 de 53,047.83 m<sup>2</sup>, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-2014-MTC, publicado el 23 de julio de 2014, como Zona de Dominio Restringido de las áreas circundantes del Aeropuerto Internacional “Capitán FAP Víctor Montes Arias” de la ciudad de Talara;
  - iv. Se encuentra en zona de OU – Usos Especiales, aprobado mediante Ordenanza Municipal, 01-02-2000-MPT, esto se debe a que es colindante con el Aeropuerto Internacional “Capitán FAP Víctor Montes Arias”.
  - v. Se encuentra ocupado por tres (03) plantaciones dispersas, asimismo, existen (04) postes de alumbrado público y líneas de distribución, por lo que no se descarta que forme parte de un área pública, o de la vía con el cual colinda y que se ubica entre la intersección de la Av. F.A.P y Av. Prolog. Bolognesi según el Plano Catastral 2004 de Pariñas y el Plano del Plan Maestro del Aeropuerto Internacional “Capitán FAP Víctor Montes Arias”.
- 1.3. Mediante oficio n.º 3585-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018 (foja 95), la SDDI solicitó a la Dirección General de Aeronáutica Civil del Ministerio de Transporte y Comunicaciones, informe si “el predio” se superpone con zona de Dominio Restringido de las áreas circundantes del Aeropuerto Internacional “Capitán FAP Víctor Montes Arias” de la ciudad de Talara.
- 1.4. Mediante oficio n.º 0496-2018-MTC/12.08 de 13 de diciembre de 2018 (S.I. n.º 45396-2018) (fojas 99), la Dirección General de Aeronáutica Civil del Ministerio de Transporte y Comunicaciones remite el Informe n.º 109-2018-MTC/12.08.DAE, el que concluye que “el predio” interfiere con el Área n.º 02 del Plan Maestro en 181,87 m<sup>2</sup>, considerada como Zona de Dominio Restringido, en atención a lo señalado en el artículo 2º del Decreto Supremo n.º 009-2014-MTC; asimismo, el resto del predio equivalente a 7 478,48 m<sup>2</sup>, presenta limitación en altura, toda vez que se encuentra cubierta por la proyección de las “Superficies Limitadoras de Obstáculos” – SLO, particularmente por la Superficie de Transición del aeropuerto “Capitán FAP Víctor Montes Arias”; en tal razón, tiene la condición de Propiedad Privada Limitada en altura, donde sólo se podrá realizar construcciones con una altura máxima de 11 metros, conforme a lo establecido en la Ley 27261 – Ley de Aeronáutica Civil del Perú y su Reglamento, aprobado con Decreto Supremo n.º 050-2001-MTC.

- 1.5. Mediante oficio n.º 3586-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018 (foja 96) la SDDI solicitó a la Municipalidad Provincial de Talara informe si “el predio” se superpone con derecho de vía o sección vial; siendo que, ante el requerimiento efectuado, mediante Oficio N° 002-01-2019-AMPT del 4 de enero de 2019 (S.I. N° 02448-2019) (fojas 106), la citada municipalidad informa que al no contar con los Instrumentos de Gestión como el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) y del Plan de Desarrollo Urbano (PDU), no es posible establecer un plan de vías y determinar si a “el predio” se superpone con algún derecho de vía o sección vial programada. Adicionalmente señala que el predio se encuentra en ámbito del casco urbano a inmediaciones del Aeropuerto Capitán Montés Arias y que tiene la Zonificación de Usos Especiales (UE), según el Plan de Usos de Suelos, aprobado con Ordenanza Municipal n.º 01-02-2000-MPT.
- 1.6. Sobre la base de la documentación técnica remitida por la Dirección General de Aeronáutica Civil del Ministerio de Transportes y Comunicaciones y la Municipalidad de Talara, la SDDI elaboró el Informe Preliminar ampliatorio N° 330-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2019 (foja 110), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:
- i. 181,87 m<sup>2</sup> (representa el 2.37% de “el predio”), se superpone con el Área N° 02 calificado como Zona de Dominio Restringido, inscrito a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones en la partida electrónica N° 11024394 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 44963, considerado como Plan Maestro, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-2014-MTC.
  - ii. 7 478,48 m<sup>2</sup> (representa el 97.63% de “el predio”), se superpone con el predio denominado “Ex Hacienda La Brea y Pariñas”, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908; área que se encuentra cubierta por la proyección de la Superficie de Transición del aeropuerto “Capitán FAP Víctor Montes Arias” de la Ciudad de Talara, la cual tiene la condición de Propiedad Privada Limitada en altura, donde sólo se podrá realizar construcciones con una altura máxima de 11 metros.
  - iii. No es posible establecer y/o determinar si se superpone a algún derecho de vía o sección vial programada, toda vez que la Municipalidad Provincial de Talara, no cuenta con los Instrumentos de Gestión como el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) y el Plan de Desarrollo Urbano (PDU).
- 1.7. Mediante oficio n.º 1359-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2019 solicitó a la Dirección General de Aeronáutica Civil del Ministerio de Transporte y Comunicaciones, informe si la “Superficie Limitadora de Obstáculos” (SLO) del aeropuerto “Capitán FAP Víctor Montes Arias” se encuentra aprobada por Resolución Directoral; de ser así, remita copia de la resolución; y, de no serlo, sírvase informar si el área de 7 478,48 m<sup>2</sup> inscrita a favor del Estado tiene la condición de propiedad privada limitada en altura.
- 1.8. Mediante oficio n.º 066-2019-MTC/12.04 del 16 de abril de 2019 (S.I. n.º 12729-2019), la Dirección General de Aeronáutica Civil del Ministerio de Transporte y Comunicaciones, indica que mediante Resolución Directoral N° 392-2011-MTC/12 de fecha 15 de noviembre de 2011 se encuentra la determinación de las Superficies Limitadoras de obstáculos del Aeropuerto Internacional “Capitán FAP Víctor Montes Arias” de la ciudad de Talara, la misma que se adjuntó al oficio.
- 1.9. Mediante oficio n.º 1545-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2020 (fojas 115), requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** indicar si reformula su solicitud excluyendo el área de 181,87 m<sup>2</sup>, por cuanto recae en Zona de Dominio Restringido a fin de que continúe el procedimiento sobre área de titularidad del Estado y de libre disponibilidad; y, **ii)** adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos para su constitución, de conformidad con lo previsto

en “el Reglamento” y la Directiva n.º 007-2004/SBN, es decir, el proyecto de inversión orientado a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobados por la entidad competente (el cual deberá contener el plazo de ejecución de la obra, plazo requerido, rentabilidad económica para el inversionista); copia simple de los Estatutos de la entidad solicitante y el perfil del Proyecto de Inversión, (Presentación del Proyecto y Guía técnico económica del Proyecto); otorgándole para ello plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el oficio” para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el inciso 143.4 del artículo 143º del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

- 1.10. Mediante escrito presentado el 7 de agosto de 2020 (S.I n.º 11506-2020), “el administrado” dentro del plazo establecido, indica que reformula el área solicitada en 7 478.48 m<sup>2</sup>, requiriendo que le absuelvan una serie de consultas respecto a su proyecto de inversión y una prórroga para presentar el expediente completo (fojas 120), adjuntando la constancia de posesión n.º 184-12-2019-SGDU-MPT emitida por la Municipalidad Provincial de Talara el 27 de diciembre de 2019 (fojas 126).
- 1.11. Mediante oficio n.º 02050-2020/SBN-DGPESDDI del 26 de agosto de 2020, informó a “el administrado” que esta Superintendencia ha puesto en funcionamiento su servicio Reúnete Virtual, desde la cual los usuarios podrán reunirse mediante video conferencia con los funcionarios de la SBN, con la finalidad de reanudar las actividades referidas a la atención de requerimientos de citas y consultas, sugiriéndole reserve su cita a través del aplicativo informático Reúnete Virtual, el que se encuentra alojado en nuestra página web [www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe) o a través del correo electrónico [reunetevirtual@sbn.gob.pe](mailto:reunetevirtual@sbn.gob.pe).
- 1.12. Mediante escrito presentado el 11 de agosto de 2020 (S.I. n.º. 11856-2020) “el administrado” dentro del plazo otorgado, adjunta la siguiente documentación: a) copia simple de la escritura pública de constitución de la empresa “Lubriseng E.I.R.L.” del 16 de junio de 1998 (fojas 128); b) copia simple de la escritura pública de aumento de capital y modificación de cláusulas, del 21 de febrero de 2001 (fojas 129 al 133); c) copia de la escritura pública de aumento de capital, del 23 de febrero de 2013 (fojas 134); d) copia simple de la escritura pública de aclaración y confirmación de acto jurídico, del 21 de marzo de 2013 (fojas 135); e) copia simple de la partida registral N° 11023816 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Sullana (fojas 149); f) proyecto denominado Centro de Servicio Automotriz para Flotas Mixtas que contiene: licencia de funcionamiento emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 5 de agosto de 2020 (fojas 154); resolución de Sub gerencia N° 171-08-2020/SGACDC-MPT emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 5 de agosto de 2020 (fojas 174); constancia de posesión N° 184-12-2019-SGDU-MPT emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 27 de diciembre de 2019 (fojas 175); certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 102-09-2017 emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 13 de setiembre de 2017 (fojas 176); carta N° 306-10-2019-SGDU-MPT emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 30 de octubre del 2019 (fojas 177); memoria descriptiva (fojas 180); plano de ubicación (fojas 182); plano perimétrico (fojas 183); recibo de luz N° S007-07010911 emitido por la empresa Enosa en julio de 2020 (fojas 184); recibo de agua emitido por EPS GRAU S.A. en agosto 2020 (fojas 185); planos (fojas 186).
- 1.13. Mediante resolución n° 0470-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (“la resolución”) la SDDI declaró inadmisibles la constitución de derecho de superficie de

“el predio”, bajo las consideraciones del Informe de Brigada n.º 568-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020; y, el Informe Técnico Legal n.º 539-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020.

- 1.14. Con escrito presentado el 28 de setiembre de 2020 (S.I. n.º 15593-2020) “el administrado” interpuso recurso de apelación contra “la resolución”, bajo las siguientes consideraciones:
- i. La solicitud fue presentada el 06 de noviembre de 2017, adjuntando una serie de documentos obrantes en el expediente n.º 138-2018/SBNSDDI, entre ellos, el acta de inspección judicial de posesión del año 2012 y tomas fotográficas que acreditan la posesión en “el predio”;
  - ii. “El proyecto presentado no es de inversión, fue presentado para acreditar el objetivo de lo solicitado, es decir que dicho predio será utilizado para taller de servicio [de] reparación y mantenimiento vehicular, pero la premisa para ser merecedores de la constitución directa de derecho de superficie fue por el tiempo de posesión previa. A ello la administración expresa: “no ha sido precisado el supuesto en el cual se encuentra enmarcado la solicitud, se colige de lo manifestado en su escrito que se encuentra inmerso dentro del supuesto de proyecto de inversión”. ES DECIR, LA ADMINISTRACIÓN APLICA UNA PRESUNCIÓN.”;
  - iii. En el derecho administrativo, la presunción no presume, debe estar previamente dispuesta. Se debió indicar el supuesto de admisibilidad previsto en la norma (segundo párrafo del artículo 84º del D.S.007-2008-VIVIENDA);
  - iv. Mediante oficio n.º 545-2020-SBN-DGPE se requirió un punto determinado, solo proyectos de inversión a falta de posesión por más de 02 años, que debía estar autorizado por la entidad correspondiente, por lo que se gestionó una licencia de funcionamiento. No hay autorización, para este tipo de negocio, por lo que se solicitó una licencia;
  - v. Han acreditado la posesión continua durante más de 02 años, no se requiere presentar un proyecto de inversión, no aplicar presunción alguna; y,
  - vi. El recurso se sustenta en diferente interpretación de la prueba.
- 1.15. Con memorándum n.º 01904-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020 la SDDI remite el recurso de apelación formulado por “el administrado” a través de la S.I. n.º 1593-2020.

## II) ANÁLISIS

- 2.1.** El artículo 220º del “Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado con Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”) establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.
- 2.2.** El numeral 218.2 del artículo 218º del TUO de la LPAG, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.
- 2.3.** En ese sentido, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en

adelante “la DGPE”) evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

### **Recurso de apelación**

- 2.4. “La resolución” fue notificada a “el administrado” el 09 de setiembre de 2020 mediante Notificación N° 001476-2020 SBN-GG-UTD del 02 de setiembre de 2020, conforme al acuse de recibo; en cumplimiento de lo establecido en el numeral 24° del TUO de la LPAG, por lo que tiene hasta al **30 de setiembre de los corrientes**, para interponer el recurso de impugnación.
- 2.5. “El administrado” presentó su recurso de apelación el 30 de setiembre de los corrientes (S.I. n. ° 1593-2020) dentro del plazo de Ley, conforme a lo establecido en el numeral 218.2, artículo 218° del TUO de la LPAG en concordancia con lo dispuesto en el numeral 145.1.

### **Sobre el procedimiento de superficie**

2.6. En el considerando cuarto al sétimo de la resolución, la SDDI ha otorgado las razones normativas aplicables al presente caso.

2.7. En esa línea, el artículo 84° del “Reglamento” señala que:

“La constitución del derecho de superficie de predios del Estado y de las entidades públicas puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa.

La constitución directa del derecho de superficie puede efectuarse siempre y cuando exista posesión mayor a dos (2) años o se sustente en proyectos de inversión orientados a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobados por la entidad competente.

(...)”

2.8. Como se puede apreciar del artículo 84° del “Reglamento” la constitución del derecho de superficie de predios del Estado puede otorgarse bajo dos supuestos:

- Posesión mayor a dos (2) años; o,
- Se sustente en proyecto de inversión orientado a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobado por la entidad competente.

2.9. Además, el procedimiento se encuentra regulado por el artículo 85° del “Reglamento” y la Directiva N° 007-2004/SBN denominada “Procedimiento para la Constitución de Derecho de Superficie en predios de dominio privado del Estado”, aprobada mediante la Resolución N° 028-2004/SBN (en adelante “la Directiva N° 007-2004/SBN”).

2.10. En el presente caso, obra a folios 01 del expediente 138-2018/SBNSDDI el pedido de constitución de derecho de superficie de “el predio”, **escrito presentado el 06 de noviembre de 2017, solicitud de ingreso n.º 38768-2017**, en los siguientes términos:

“Motiva esta misiva el hecho de tener a bien solicitar se constituya derecho de superficie a mi favor del área [...] el mismo que vengo conduciendo

como poseedor desde el 19 de mayo de 2012, según acredito.

En dicha área tengo proyectado el instalar un centro de servicio automotriz para flotas mixtas en la medida que soy titular de la empresa LUBRISENG EIRL cuyas instalaciones para esos fines se vieron afectados por el fenómeno del Niño Costero del presente año [...]. Paralelamente mi empresa tiene convenios con instituciones educativas estatales como SENATI e Instituto de Educación Superior Tecnológico Público Luciano Castillo Colonna para prácticas pre profesionales en los rubros que opera la empresa LUBRISENG EIRL. En dicha medida dicho proyecto cumple con los requisitos previstos en el artículo 84 del Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA.

Referidos a aprovechamiento económico y social del bien, conforme acredito con los recaudos del expediente respectivo que acompaño a esta misiva.”

Adjunta como documentos que sustenta su pedido, los siguientes: constancia de posesión expedida por Juez de Paz de Única Nominación de Talara, de fecha 19 de mayo de 2012; proyecto “Centro de Servicio automotriz para flotas mixtas; plano de construcción de mecánica automotriz, entre otros documentos.

- 2.11.** Por otro lado, a folios 112 obra el **oficio n.º 01545-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2020**, por el cual la SDDI informa de los resultados de la calificación formal de la solicitud de constitución de derecho de superficie, solicitando se presente lo siguiente.

“(…)

a. El proyecto de inversión orientados a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobados por la entidad competente (el cual deberá contener el plazo de ejecución de la obra, plazo requerido, rentabilidad económica para el inversionista)

b. Copia simple de los Estatutos de la Entidad solicitante.

c. Perfil del Proyecto de Inversión, el cual contiene la siguiente documentación:

1.- Lineamiento: Presentación del Proyecto

2.- Guía técnico-económica del Proyecto:

2.1 Características generales del proyecto.

2.2 Justificación económica de la iniciativa.

2.3 Inversiones a realizar

2.4 Ingresos, costos y viabilidad económica del proyecto.”

En ese sentido, le informamos que en virtud al inciso 143.4 del artículo 143º del referido T.U.O., se le otorga un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(…)”

- 2.12.** Dentro del plazo otorgado, y sin contradecir lo requerido por la SDDI, “el administrado”, con escrito del 7 de agosto de 2020 (S.I N° 11506-2020) reformuló el área solicitada en 7 478.48 m<sup>2</sup> requiriendo que le absuelvan una serie de consultas respecto a su proyecto de inversión y una prórroga para presentar el expediente completo (fojas 120); adjuntó la constancia de posesión N° 184-12-2019-SGDU-MPT emitida por la Municipalidad Provincial de Talara el 27 de diciembre de 2019 (fojas 126).

- 2.13.** Asimismo, a través del correo del 28 de agosto de 2020, “el administrado” indicó que no resultaba necesario la ampliación de plazo, dado que había adjuntado los documentos exigidos respecto a la “Reformulación del proyecto “Centro de Servicios Automotrices” dentro del plazo otorgado.

- 2.14. Sumado a ello, mediante escrito presentado el 11 de agosto de 2020 (S.I. N° 11856-2020) “el administrado” dentro del plazo otorgado, adjunta una serie de documento”.
- 2.15. De la documentación antes detallada se desprende claramente que “el administrado” dejó consentir la calificación realizada por la SDDI respecto de su pedido de constitución de derecho de superficie, por el supuesto de proyecto de inversión a realizar en “el predio”.
- 2.16. En tal sentido, como señalara la SDDI en el vigésimo considerando, “[r]especto a la presentación del proyecto de inversión orientado a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobados por la entidad competente:

Si bien es cierto que “el administrado” presenta el Proyecto denominado Centro de Servicio Automotriz para Flotas Mixtas, anexando una licencia de funcionamiento aprobada mediante Resolución de Sub gerencia N° 171-08-2020/SGACDC-MPT del 5 de agosto de 2020 (fojas 175), también es cierto que la referida licencia es para una oficina administrativa cuya área es 40.00 m2, área menor al área solicitada, por lo que no correspondería al área materia de interés; asimismo, se advierte que el proyecto presentado no se encuentra aprobado, suscrito o visado por la entidad competente.

En tal sentido se concluye que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.”

- 2.17. En ese sentido, corresponde ratificar lo resuelto en “la resolución”, debiendo declararse **infundado** el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa.

### III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión de la suscrita, corresponde declarar infundado el recurso de apelación formulado por el señor el señor Italo Pelayes Chuquihuanga, representante del “**LUBRISEMG E.I.R.L.**” contra la resolución n.º 470-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dándose por agotada la vía administrativa.

 Firmado digitalmente por:  
PORRAS GABRIEL Graciela FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 08/10/2020 16:27:21-0500

Especialista en Bienes Estatales IV