



RESOLUCIÓN N°0384-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 04 de junio de 2019

VISTO:

El Expediente n.º 607-2018/SBNSDAPE, respecto del procedimiento de **EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE Y CESIÓN EN USO** solicitada por la **UNIVERSIDAD PERUANA CAYETANO HEREDIA** en torno del área de 69 866,27 m², ubicado en la Planta de Inyección de Agua Ocean Plant, ubicado en el distrito de El Alto, provincia de Talara y departamento de Piura;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento² y modificatorias (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, el Estado es titular registral del predio de 69 866,27 m², ubicado en la Planta de Inyección de Agua Ocean Plant, ubicado en el distrito de El Alto, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito en la Partida Registral n.º 11010198 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana del Registro de Predios de la Zona Registral n.º I – Sede Piura, con CUS n.º 90483 (en adelante "el predio"), sobre el cual se ha constituido el derecho de superficie a favor de Petrobras Energía Perú S.A., generándose la Partida Especial n.º 11032067, el cual recae sobre suelo y subsuelo, por un período de duración de cuarenta (40) años;

4. Que, mediante escrito s/n de fecha 28 de junio de 2016 (fojas 02 al 11), el representante legal de la Universidad Peruana Cayetano Heredia (en adelante "el administrado"), solicitó la extinción del derecho de superficie antes descrito y cesión en uso del "predio", para cuyo efecto adjuntó los siguientes documentos: a) Certificado de

¹ Aprobado por Ley n.º 29151, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 14 de diciembre de 2007.

² Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

³ Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.



vigencia de poder de los representantes de la citada Universidad , **b)** Convenio Marco suscrito entre la Universidad Peruana Cayetano Heredia y la comunidad Pesquera El Ñuro de fecha 12 de diciembre de 2004 y su respectiva adenda de fecha 13 de diciembre de 2011, **c)** Resumen de proyecto de Construcción de un Modelo de Comunidad Marino Costera sostenible en el tiempo a través de un centro de Investigación y Desarrollo Integral (CIDI) presentado a la Municipalidad Distrital de El Alto, **d)** Resolución Rectoral n.º 002-2013-UPCH-AU de fecha 16 de enero de 2013 en el que se aprueba la creación del “Centro de Investigación para el Desarrollo Integral y Sostenible”, **e)** Partida Registral n.º 11010198 y n.º 11032067 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º I – Sede Piura, **f)** Constancia de Inspección Ocular n.º 0013-2014 emitido por la Municipalidad Distrital de El Alto, **g)** Resolución Ejecutiva n.º 77-2015-ITP/DE de fecha 11 de setiembre de 2015 en el cual el Director del Instituto Tecnológico de la Producción otorga la calificación para operar como “Centro de Innovación Tecnológica Privado – CITEacuícola UPCH y **h)** Convenio de Desempeño entre el Instituto Tecnológico de la Producción – ITP y el CITEacuícola UPCH Privado n.º 002-2017-ITP;

Respecto del procedimiento de extinción del derecho de superficie de “el predio”

5. Que, el procedimiento de derecho de superficie se encuentra regulado en el artículo 84º de “el Reglamento”, el cual señala que: “(...) *Entre entidades públicas conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales podrá otorgarse el derecho de superficie de manera directa para el cumplimiento de la función pública que tienen asignada o el desarrollo de programas o proyectos de inversión vinculados a sus respectivas competencias.*”;

6. Que, asimismo, las causales de extinción del derecho de superficie se encuentran descritas en el artículo 86º de “el Reglamento”, las cuales son: **a)** Transcurso del plazo pactado, **b)** Renuncia del superficiario, **c)** Incumplimiento de la finalidad en el plazo pactado, sea total o parcial, **d)** Resolución del contrato respectivo por cualquier causal y **e)** La destrucción del proyecto siempre que el superficiario manifieste incapacidad o falta de voluntad para sustituir la obra destruida; facultando a la entidad titular del terreno o el Gobierno Regional de resolver de pleno derecho y unilateralmente el contrato sin necesidad de declaración judicial previa en los casos de los literales **c)**, **d)** y **e)** antes mencionados;

7. Que, sin embargo, debe precisarse que la titularidad de “el predio” recae a favor del Estado, no obstante, dicho dominio fue adquirido en mérito de los artículos 71º⁴ y tercer párrafo de la Primera Disposición Transitoria⁵ de la Ley Orgánica de Hidrocarburos – Ley n.º 26221, la cual norma las actividades de Hidrocarburos en el territorio nacional; constituyéndose además sobre “el predio” el derecho de superficie materia de extinción también bajo la citada Ley;

8. Que, en tal contexto, el artículo 10º de la Ley n.º 26221, señala lo siguiente: “*Las actividades de exploración y de explotación de Hidrocarburos podrán realizarse bajo las formas contractuales siguientes: a) Contrato de Licencia (...); b) Contrato de Servicios (...); c) Otras modalidades de contratación autorizadas por el Ministerio de Energía y Minas*”; en ese sentido, de la revisión de la Partida Especial n.º 11032067, se tiene que el derecho de superficie se ha originado en mérito al Contrato de Licencia para explotación de hidrocarburos en el Lote X aprobado por el Decreto Supremo n.º 042-96-EM, conforme lo señalado en el asiento D00002 de la referida Partida, es decir, el derecho de superficie fue otorgado por la entidad competente del sector y no por esta Superintendencia;

⁴ Artículo 71.- A la terminación del Contrato, pasarán a ser de propiedad del Estado, a título gratuito a menos que éste no los requiera, los inmuebles, instalaciones de energía, campamentos, medios de comunicación, ductos y demás bienes de producción que permitan la continuación de las operaciones. Adicionalmente el Contratista está obligado a realizar las acciones que determine el reglamento del Medio Ambiente que apruebe el Ministerio de Energía y Minas.

⁵ Primera Disposición Transitoria - (...) Las demás áreas asignadas al PERUPETRO S.A para operación directa para sus actividades de exploración y explotación de Hidrocarburos que no sean objeto de un Contrato de Licencia, reverterán al Estado.





RESOLUCIÓN N°0384-2019/SBN-DGPE-SDAPE

9. Que, por lo tanto, siendo que el Ministerio de Energía y Minas es el encargado de elaborar, aprobar, proponer y aplicar la política del Sector, de acuerdo con lo descrito en el artículo 3° de la Ley n.° 26221⁶ y que en mérito a dicha normatividad se constituyó el derecho de superficie, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por "el administrado" en este extremo, toda vez que la extinción del derecho de superficie debe ser evaluada por el sector competente;

Respecto del procedimiento de cesión en uso de "el predio"

10. El procedimiento de cesión en uso se encuentra regulado en el artículo 107° de "el Reglamento", el cual prescribe que: "(...) *Por la cesión en uso solo se otorga el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio estatal a un particular, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo, sin fines de lucro (...)*";

11. Que, para la tramitación del procedimiento de cesión en uso, resulta aplicable supletoriamente la Directiva n.° 005-2011/SBN, denominada "Procedimientos para el Otorgamiento y Extinción de la Afectación en Uso de Predios de Dominio Privado Estatal, así como para la Regularización de Afectaciones en Uso de Predios de Dominio Público (en adelante la "Directiva"), en mérito a su Tercera Disposición Complementaria y Final⁷;

12. Que, asimismo, de conformidad con el numeral 2.5 del artículo n.° 2 de la "Directiva", la cesión en uso se constituye sobre predios de libre disponibilidad, que se encuentren inscritos a favor del Estado y que sean de competencia de esta Superintendencia;

13. Que, como parte del presente procedimiento de cesión en uso, se encuentra la etapa de calificación, la cual comprende la **determinación de la propiedad estatal y que se encuentre bajo competencia de esta Superintendencia**, sea **libre disponibilidad** y el **cumplimiento de los requisitos formales**; conforme se desarrolla a continuación:

13.1. De la revisión del Informe Preliminar n.° 120-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22 de agosto de 2018 (fojas 53 al 55) se advierte lo siguiente:

- En el asiento D00001 de la Partida Especial n.° 11032067 obra una inscripción de servidumbre de paso producto del traslado de la ficha 20219 que otorga Petróleos de Perú S.A. a las Líneas de oleoductos y gaseoductos y sus derivaciones pertenecientes a la división producción Talara Lote X, asimismo, en el asiento D00002 de la misma Partida obra la inscripción de causal de reversión, el mismo que tendría efecto

⁶ Artículo 3. - El Ministerio de Energía y Minas es el encargado de elaborar, aprobar, proponer y aplicar la política del Sector, así como de dictar las demás normas pertinentes. El Ministerio de Energía y Minas y el OSINERG2 son los encargados de velar por el cumplimiento de la presente Ley.

⁷ Tercera. - Aplicación supletoria

Las normas previstas en la presente Directiva son de aplicación a los procedimientos de asignación o reasignación de bienes de dominio público, así como al procedimiento de cesión en uso sobre bienes de dominio privado estatal, en lo que fuere pertinente y teniendo en consideración la naturaleza de cada uno de dichos ellos.



al término del Contrato de licencia para explotación de hidrocarburos en el lote X.

- "El administrado" no presentó los requisitos establecidos en "Directiva", tales como: Plano de Ubicación, Plano Perimétrico, Memoria Descriptiva, Expediente del Proyecto o Plan Conceptual ni el Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.
- De la base gráfica de la DICAPI, se tiene que la zona donde se ubica predio por el lado oeste corresponde a la Playa Las Animas, la que cuenta con Línea de Alta Marea (LAM) de acuerdo a lo remitido por la Dirección de Hidrografía y Navegación mediante Carta N° V.200.1771 (S.I. N° 15214-2013), se superpone sobre zona de playa en aprox. 1 195,92 m² y sobre zona de dominio restringido en aprox. 1 174,14 m².
- De la revisión de las Base Gráfica Temática MTC - Derecho de Vía Departamental y según Resolución Ejecutiva Regional N° 656-2015-Gobierno Regional de Piura-GR de fecha 03/11/2015, en la que establece los anchos de la faja de terreno destinados al derecho de vía y la propiedad restringida de la Ruta PI-100 Emp. PE-1N (Dv. Talara) – Dv. Negritos – Talara – Lobitos – Dv. El Alto – El Ñuro –Emp. PE-1N, se observa que el "predio" se encuentra superpuesto en las siguientes áreas de dominio público: **a)** Propiedad Restringida: Aprox. 542,45 m² y 510,47 m² y **b)** Derecho de Vía: Aprox. 2 538,14 m².
- Del contraste del polígono de "el predio" con las imágenes satelitales Google Earth de fecha agosto de 2016, se observa que este se ubica sobre una zona eriaza, próximo al mar, sobre parte del cual existen edificaciones aisladas que corresponderían a la Planta de Inyección de Agua – Ocean Plant, superponiéndose además en parte con una vía afirmada, correspondiente a la vía señalada en el precedentemente.

14. Que, en virtud a lo desarrollado en el décimo tercer considerando de la presente resolución, se ha determinado que "el predio" no es de libre disponibilidad, puesto que sobre el mismo recae un derecho de superficie, además no se encuentra bajo competencia de esta Superintendencia; en ese sentido, corresponde declarar improcedente el pedido de cesión en uso presentado por la Universidad Peruana Cayetano Heredia;

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "el ROF", "la LPAG", Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0901-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 30 de mayo de 2019 (fojas 67 y 68).

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de extinción de derecho de superficie y cesión en uso presentada por la Universidad Peruana Cayetano Heredia respecto del área de 69 866,27 m², ubicado en la Planta de Inyección de Agua Ocean Plant, ubicado en el distrito de El Alto, provincia de Talara y departamento de Piura, por las consideraciones expuestas en la presente Resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez que haya quedado firme la presente Resolución.

Comuníquese y Archívese.-



Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES