



RESOLUCIÓN N° 0470-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 138-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ITALO PELAYES CHUQUIHUANGA**, mediante la cual peticona la **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE** de un área de 7 660,44 m², ubicado al lado derecho de la pista de ingreso al Aeropuerto Capitán Montes, en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento") 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, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.
3. Que, mediante escrito presentado el 6 de noviembre de 2017 (S.I. 38768-2017), **ITALO PELAYES CHUQUIHUANGA** (en adelante "el administrado"), solicita 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).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el segundo párrafo del artículo 84° 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”, según los cuales, la constitución directa del derecho de superficie se constituye respecto de los inmuebles debidamente inscritos, así como saneados física y legalmente; y, se puede efectuar 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.

5. Que, el artículo 85° del “Reglamento” señala que la solicitud de constitución del derecho de superficie deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien; en concordancia con ello, el numeral 2.1.2) de “la Directiva N° 007-2004/SBN”, establece que la potestad decisoria de admitir a trámite la solicitud de constitución del derecho de superficie respecto a la propiedad predial estatal queda reservada, según sea el caso, a la entidad titular o a la SBN, respecto de los predios del estado, que se encuentren bajo su administración.

6. Que, el numeral 1) del artículo 3° del T.U.O. de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de constitución de derecho de superficie, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 007-2004/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, elaborando el Informe Preliminar N° 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 m² (representa el 3,28% de “el predio”) se superpone parcialmente de manera gráfica con el Área N° 01 de 53,047.83 m², 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”.

9. Que, en atención a lo señalado en el ítem iii) del considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 3585-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018 (foja 95), 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; siendo que, ante el requerimiento efectuado mediante Oficio N° 0496-2018-MTC/12.08 de 13 de diciembre de 2018 (S.I. N° 45396-2018) (fojas 99), la citada Dirección remite el Informe N° 109-2018-MTC/12.08.DAE, el que concluye que “el predio” interfiere con el Área N° 02 del Plan Maestro en 181,87 m², considerada como Zona de Dominio Restringido, en atención a lo señalado en el artículo 2°^[1] del Decreto Supremo N° 009-2014-MTC; asimismo, el resto del predio equivalente a 7 478,48 m², 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, en atención a lo señalado en el ítem v) del octavo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección mediante Oficio N° 3586-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018 (foja 96), 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-A-MPT 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° 01-02-2000-MPT.

11. Que, habiéndose evaluado la documentación técnica remitida por la Dirección General de Aeronáutica Civil del Ministerio de Transportes y Comunicaciones y la Municipalidad de Talara, esta Subdirección se 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 m² (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 (fojas xxx), con CUS N° 44963, considerado como Plan Maestro, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-2014-MTC.

- ii. 7 478,48 m² (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, esta Subdirección mediante Oficio N° 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 m² inscrita a favor del Estado tiene la condición de propiedad privada limitada en altura.

13. Que, en atención al requerimiento efectuado, 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, en dicho contexto, esta Subdirección mediante Oficio N° 1545-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 115), requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** indicar si reformula su solicitud excluyendo el área de 181,87 m², 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 Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

15. Que, “el Oficio” fue notificado el 23 de julio de 2020, en el domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud, recibido por Anni Lippe A., quien refirió ser su empleada (fojas 118), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.1 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”). Por tanto, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 11 de agosto de 2020.**

16. 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 m², 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).

17. Que, en atención al requerimiento relacionado a las consultas respecto al presente procedimiento, corresponde indicar que esta Subdirección mediante Oficio N° 02050-2020/SBN-DGPE-SDDI 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 o a través del correo electrónico reunetevirtual@sbn.gob.pe.

18. Que, en relación a la solicitud de ampliación de plazo solicitado “el administrado” mediante correo adjunto al acuse de recibo del 28 de agosto de 2020, nos indica que ya no es necesario, dado que adjunto los documentos exigidos respecto a la "Reformulación del proyecto "Centro de Servicios Automotrices" dentro del plazo otorgado.

19. 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).

20. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar si con la documentación presentada por "el administrado", cumple con subsanar las observaciones efectuadas con "el Oficio", conforme se detalla a continuación:

Respecto a indicar si reformula su solicitud excluyendo el área de 181,87 m²:

De la revisión de los escritos presentados por “el administrado”, se advierte que éste reformula su solicitud excluyendo el área 181,87 m², por corresponder a la Zona de dominio Restringido.

En tal sentido se concluye que “el administrado” ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

Respecto 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.

Respecto a presentar la copia simple de los Estatutos de la Entidad solicitante:

“El administrado” presenta copia simple de la escritura pública de constitución de empresa “Lubriseng E.I.R.L.” del 16 de junio de 1998 (fojas 135); dentro del cual se encuentra los estatutos de la empresa.

En tal sentido se concluye que “el administrado” ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

Respecto a presentar el Perfil del Proyecto de Inversión:

“El administrado” vuelve a adjuntar el proyecto de inversión que fue observado con “el oficio”, el que no cumple con los requisitos establecidos en el literal g) del sub numeral 2.2.1) del numeral 2.2) de la “Directiva N° 007-2004/SBN”.

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

21. Que, es conveniente precisar que “el administrado” no ha cumplido con subsanar dos de las cuatro observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de constitución de derecho de superficie disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 007-2004/SBN, aprobada mediante Resolución N° 028-2004-SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 568-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 539-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE** presentada por **ITALO PELAYES CHUQUIHUANGA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I.: 20.1.3.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] "Artículo 2° . - Limitaciones. - Los Propietarios de los bienes inmuebles que se encuentren en las áreas circundantes determinadas como Zonas de dominio restringido, no podrán realizar ninguna construcción que importe la obligación de obtener una licencia de construcción".