

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0612-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 8 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente N°1309-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **CORPORACIÓN PERUANA DE AEROPUERTOS Y AVIACIÓN COMERCIAL SOCIEDAD ANÓNIMA – CORPAC S.A.** mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE EMPRESAS BAJO EL ÁMBITO DE FONAFE**, del área de 20 153,01 m², ubicado en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, que forma parte de la propiedad de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° 11043083 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con **CUS MATRIZ 144365** (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “T.U.O. de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 el Oficio presentado el 18 de diciembre de 2019 (S.I. N° 40459-2019) y siguientes presentados el 03 de marzo de 2020 (S.I. N° 05857-2020); el 06 de marzo de 2020 (S.I. N° 06285-2020); el 19 de agosto de 2020 (S.I. N° 12542-2020); el 24 de agosto de 2020 (S.I. N° 12748-2020), Corporación Peruana de Aeropuertos y Aviación Comercial Sociedad Anónima – CORPAC S.A. (en adelante “la administrada”), representada por su Gerente General Jorge Luis Chávez Cateriano, peticiona la Transferencia Predial a favor de empresas bajo el ámbito de FONAFE de “el predio”, con el objeto de ejecutar el **proyecto denominado “Construcción de Torre de Control Aeroportuaria e Infraestructura de Servicios de Salvamento y Extinción de Incendios - SEI”**.

(en adelante “el proyecto”). Para tal efecto presenta, entre otros, la siguiente documentación: a) copia legalizada del certificado de zonificación y Vías N° 001-2020-SPCUAT/GDUAAT/MPMN emitida por la Municipalidad Provincial de Moquegua el 16 de enero de 2020 (fojas 17); b) Acuerdo de Directorio N° 003-2450-2020 del 19 de agosto de 2020 (fojas 61); c) plano perimétrico del área reformulada de 20 153,01 m² (fojas 63); d) Informe GCAP.AIT.260. 20202.I del 20 de agosto de 2020 (fojas 64); e) documentación de sustento del referido informe técnico (fojas 75); y, f) Plan conceptual del proyecto denominado “Construcción de Torre de Control Aeroportuaria e Infraestructura de Servicios de Salvamento y Extinción de Incendios - SEI” (fojas 95).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° del “Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema, asimismo en el artículo 66° del “Reglamento”.

5. Que, los requisitos formales que debe adjuntar una empresa que se encuentre bajo el ámbito del FONAFE que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en el artículo VII de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

6. Que, el artículo 65° del “Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

7. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3 de “la Directiva” prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de la “SDDI”, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

8. Que, con la documentación remitida por “la administrada” con los Oficios presentados el 18 de diciembre de 2019 (S.I. N° 40459-2019); el 03 de marzo de 2020 (S.I. N° 05857-2020); el 06 de marzo del 2020 (S.I. N° 06285-2020); y, el Certificado de búsqueda catastral (búsqueda N° 2020-406265) del 13 de febrero del 2020, se efectuó la evaluación técnica, plasmada en los Informes Preliminares Nros. 662 y 666-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 y 31 de julio de 2020 (fojas 46), en los que se concluyó que: i) el predio de 20 870,45 m², inicialmente solicitado por “la administrada”, se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11043083 de la Oficina Registral de Moquegua, y fue independizado en mérito a la Resolución N° 0006- 2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 53); ii) se advierte una duplicidad registral con el predio inscrito a favor del terceros en la partida registral N° 05045663 del Registro de Predios de Moquegua, en un área referencial aproximada de 717,44 m² (representa el 3,44 %) (fojas 54); iii) tiene zonificación de ZA – Zona Agrícola, de acuerdo al Plano de Zonificación y Usos del Suelo Lámina N° PG-08-A de abril de 2017 del Plan de Desarrollo Urbano Moquegua–Samegua 2016 – 2026 aprobado con Ordenanza Municipal N° 009-2018-MPMN del 28 de junio de 2018 y Certificado de Zonificación y Vías N° 001-2020-SPCUAT/GDUAAT/MPMN; y, iv) se advierte que el área referencial de 13 250,00 m² del área de 20870,45 m², del cual forma parte “el predio”, se encuentra ocupado por terceros, usado con fines de explotación agrícola, conforme indica del Plano Perimétrico del Área de Interés PP-01, de enero de 2020 e imágenes del Programa Google Earth, hecho que no limita la libre disposición de “el predio”.

9. Que, mediante Oficio N° 1761-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto del 2020 (fojas 55), se comunica a “la administrada” que el área de 717,44 m² del predio requerido en su solicitud primigenia, se ve afectada por una duplicidad registral gráfica con propiedad de terceros según lo indicado en el Certificado de Búsqueda Catastral del 13 de febrero del 2020 (fojas 46), solicitándosele: i) manifestar el interés de continuar con el procedimiento de transferencia predial a título gratuito respecto al área resultante de la exclusión del área referencial de 717,44 ii) presentar el acuerdo de Directorio aprobando el pedido de transferencia del predio; para lo cual deberá considerar el área reformulada y la partida registral en donde actualmente se encuentre inscrita; iii) presente plan conceptual o idea del proyecto con el área reformulada conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto, estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado y aprobado por el área competente de su representada, según su Reglamento de Organizaciones y Funciones – ROF y Estatuto; iv) la indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros; y, v) el informe y los documentos que sustenten que la finalidad a la cual será destinado “el predio” es de interés general o social.

10. Que, mediante los Oficios presentados el 19 de agosto del 2020 (S.I N° 12542-2020); y, el 24 de agosto del 2020 (S.I N° 12748-2020), la administrada da respuesta a lo solicitado, trasladando la documentación requerida a efectos de subsanar lo observado.

11. Que, la documentación presentada por “la administrada”, fue evaluada realizándose la calificación formal a través del Informe Brigada N° 00700-2020/SBN-DGPE-SDDI del 01 de octubre de 2020, determinándose que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; que se ha cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo VII) de “la Directiva”; y, que corresponde continuar con la calificación sustantiva.

12. Que, en atención a lo expuesto, corresponde ahora pronunciarse por la calificación sustantiva del presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

1. Respetto a la expresión concreta de su pedido

“La administrada” solicita la TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE EMPRESAS BAJO EL ÁMBITO DE FONAFE, en el marco de la Ley 29151 de “el predio” con la finalidad de ejecutar el Proyecto denominado: “CONSTRUCCIÓN DE TORRE DE CONTROL AEROPORTUARIA E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO DE SALVAMENTO Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS (SEI)”.

2. Respetto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y edificatorios

“La administrada” ha presentado el Certificado de Zonificación y Vías N° 001-2020-SPCUAT/GDUAAT/MPMN del 16 de enero de 202, emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, en el que se indica que “el predio” mantiene la zonificación de ZA – Zona Agrícola, señalando los Usos Permisibles (establos, granjas, viviendas-huertos y recreos turísticos y los indicados en el Cuadro de Compatibilidad) y Usos Compatibles (Vivienda, equipamiento, otros usos e industria).

Cabe precisar que a partir del “Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas” contenido en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelos del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de la Ciudad de Moquegua – Samegua 2016-2026, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 009-2018-MPMN publicada el 04 de julio de 2018, se advierte que **el uso de AEROPUERTO NO ES COMPATIBLE con la zonificación de Zona Agrícola - ZA.**

En consecuencia, en un plazo no mayor de dos (02) años, deberán gestionar y obtener el cambio de zonificación ante el Gobierno Local, bajo apercibimiento de reversión de dominio del predio de pleno derecho, conforme a lo previsto en el tercer párrafo del numeral 7.3) de “la Directiva”.

3. Respetto del Acuerdo de directorio de la empresa solicitante

“La administrada” ha presentado Acuerdo de Directorio N° 003-2450-2020 del 19.08.2020, en el cual se deja sin efecto el Acuerdo de Directorio N° 003-2439-2020 y aprueba el pedido de transferencia predial a título gratuito de “el predio”; en cumplimiento del inciso 1 del literal m) del artículo 7.1 de “la Directiva”.

4. Respetto del Plan Conceptual o Idea de Proyecto

a) Alcance:

“La administrada”, precisa que se tiene por finalidad desarrollar el Proyecto con fines de implementar el servicio de tránsito aéreo y el servicio esencial de salvamento y extinción de incendios (SEI), acorde con las exigencias y estándares nacionales e internacionales en cuanto a la infraestructura aeroportuaria y las normativas sobre su respectivo emplazamiento (ubicación). Asimismo, indica que el aeropuerto de Moquegua se convertirá en punto estratégico y vital para la llegada y salida de ayuda humanitaria (medicinas, víveres y personal médico), transporte de evacuados por emergencia, militares y autoridades, entre otros, señalando que beneficiará en casos de emergencia (Punto 4.6 del Informe GCAP.AIT.260.20202.I y Plan Conceptual (Alcances)), sustentando con ello que la finalidad a la cual será destinado el predio es de interés general.

b) Cronograma preliminar:

“La administrada” presenta un Cronograma Preliminar que involucra un plazo de 565 días, en este punto, agrega que los mismos serán reajustados o definidos con precisión en el contrato de adjudicación.

c) Presupuesto estimado:

“La administrada” indicó como presupuesto estimado el monto de S/ 1'900,000.00 Soles (Un Millón Novecientos Mil con 00/100) Soles.

d) Beneficiarios:

“la administrada” estima que toda la población circundante al aeródromo de Moquegua será la población beneficiaria. El departamento de Moquegua tiene una población de 161,533 habitantes según datos del INEI (Instituto Nacional de Estadística e Informática), que serían los directamente beneficiarios con el servicio del mencionado aeropuerto.

e) Visación:

La Idea del Proyecto, se ha presentado con el Visado digitalmente por Especialistas del Área de Infraestructura y Titulaciones.

f) Ejecución del programa o proyecto:

Se indica que responsable del proyecto será CORPORACIÓN PERUANA DE AEROPUERTOS Y AVIACIÓN COMERCIAL -CORPAC S.A.

13. Que, “la administrada” cumple con los requisitos de forma y fondo para aprobar la transferencia predial interestatal gratuita de “el predio”.

14. Que, por otro lado, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de “la Directiva”, que establece los parámetros del contenido de la resolución que aprueba la transferencia –como en el caso de autos, prescribe: “La resolución deberá contener necesariamente las condiciones específicas de la transferencia, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, la finalidad para la cual es otorgado el predio, así como el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento”.

15. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer, para el caso concreto, los referidos parámetros de la presente resolución (Condiciones específicas), sobre la base del Plan Conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

a) Finalidad

“El predio” será destinado únicamente para la ejecución del **proyecto denominado “CONSTRUCCIÓN DE TORRE DE CONTROL AEROPORTUARIA E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO DE SALVAMENTO Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS (SEI)”**.

b) Plazo de ejecución

En el caso concreto, “la administrada” se acogió a la presentación de **Plan Conceptual del proyecto**, razón por la cual no es posible establecer un plazo de ejecución.

b.1) Sin embargo, se debe establecer como obligación de “la administrada”, bajo sanción de reversión, que en el plazo de dos (02) años, de notificada la Resolución, presente “el Proyecto” con los respectivos planes y estudios técnico-legales definitivos para su ejecución de conformidad con sus respectivas competencias, que contenga el plazo de ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento de conformidad con lo previsto en el inciso 1 del literal j) del numeral 7.1 y el numeral 7.5 de “la Directiva”.

b.2) Al haberse determinado que la zonificación de “el predio” no es compatible con el proyecto a ejecutarse, tal como se detalló en el numeral 2 del décimo primer considerando de la presente resolución, excepcionalmente se podrá efectuar la transferencia con cargo a que “la administrada” deberá, en el plazo máximo de dos (02) años de notificada la Resolución, gestionar y obtener ante el Gobierno Local respectivo el cambio de zonificación correspondiente, caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7.3 de “la Directiva”.

16. Que, toda vez que se ha determinado que “el predio” forma parte de otro de mayor extensión, resulta necesario independizarlo de la Partida Registral N° 11043083 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua.

17. Que, por otra parte, de la inspección realizada el 16 de agosto de 2019, la misma que consta en el Informe Técnico Legal N°023-2019-MINAGRI-SG/OGA-OAP (S.I.N°40058-2019), se advirtió que el área de 20870,45 m², del cual forma parte “el predio”, se encontraba parcialmente ocupado por terceros, sobre una extensión aproximada de 13 250,00 m², si bien este hecho no limita la libre disposición de “el predio”, se deja constancia de la situación advertida de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5.3.6 de “la Directiva”.

18. Que, de la lectura de la partida registral de independización y su antecedente, de la revisión de los aplicativos JMAP, GEOSBN que administra la SBN y de la revisión del aplicativo SINABIP, y la base temática de procesos judiciales con la que cuenta esta Superintendencia, no se evidencian procesos judiciales en el ámbito de “el predio”.

19. Que, en atención a lo expuesto resulta procedente aprobar la transferencia predial a título gratuito a favor de la “la administrada” en los términos expuestos de la presente resolución.

20. Que, el artículo 68° del Reglamento mencionado, señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre entidades públicas tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.

21. Que, sólo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/. 1.00 (uno con 00/100 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013-SBN y su modificatoria por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016; la Resolución N° 0014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 698-2020/SBN-DGPE-SDDI del 08 de octubre de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la INDEPENDIZACIÓN Y TRANSFERENCIA de dominio a favor de la **Corporación Peruana de Aeropuertos y Aviación Comercial Sociedad Anónima – CORPAC S.A.**, del área de 20 153,01 m² (2,0153 ha), ubicado en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, que forma parte de la propiedad inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° 11043083 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS MATRIZ N° 144365, con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado “**CONSTRUCCIÓN DE TORRE DE CONTROL AEROPORTUARIA E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO DE SALVAMENTO Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS (SEI)**”, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151 y sus modificatorias.

Artículo 2°.- DISPONER que la **Corporación Peruana de Aeropuertos y Aviación Comercial Sociedad Anónima – CORPAC S.A.**, tiene el plazo de dos (02) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, de conformidad con el numeral 7.5) de la Directiva N° 005-2013/SBN y sus modificatorias.

Artículo 3°.- DISPONER que la **Corporación Peruana de Aeropuertos y Aviación Comercial Sociedad Anónima – CORPAC S.A.**, tiene el plazo máximo de dos (02) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para gestionar y obtener ante el Gobierno Local respectivo el cambio de zonificación que sea compatible con el proyecto a ejecutar, de conformidad con el numeral 7.3) de la Directiva N° 005-2013/SBN y sus modificatorias.

Artículo 4°.- DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.

POI 20.1.2.1

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

