

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 224-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de abril de 2018

VISTO:

El expediente N° 114-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SANTIAGO ANTENOR RAMÍREZ LUNA**, mediante la cual peticona la **CONSTITUCION DE DERECHO DE SUPERFICIE BAJO LA MODALIDAD DE CONSTITUCION DIRECTA** de un área de 20 000,00 m², ubicado en el distrito y provincia de Huaura, departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 12 de febrero de 2018 (S.I. 04663-2018), **SANTIAGO ANTENOR RAMÍREZ LUNA** (en adelante "el administrado"), solicita la constitución de derecho de superficie bajo la modalidad de constitución directa de "el predio" de conformidad con el artículo 84° del "Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" de febrero del 2018 (fojas 2); **b)** proyecto minero Mina Don Julián B (fojas 4); **c)** copia simple del certificado N° 001-2015-GRL-GRDE-DREM emitido por la Dirección regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Lima (fojas 21); **d)** copia simple del certificado de inscripción emitido por el Registro de Minería de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX (fojas 22); **e)** copias simples de los recibos del 2 de julio de 2017 y 26 de junio de 2015 (fojas 23 y 24); **f)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" de febrero del 2018 (fojas 25); y, **g)** plano de ubicación correspondiente a "el predio" de febrero del 2018 (fojas 26).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el segundo párrafo del artículo 84° del “Reglamento” según el cual, 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.

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**, asimismo el numeral 2.1.8. del artículo 2° de “la Directiva N° 007-2004/SBN” dispone que **el derecho de superficie se constituye respecto de los inmuebles debidamente inscritos, así como saneados física y legalmente.**

6. Que, el numeral 2.1.2) de Directiva N° 007-2004/SBN denominada “Procedimiento para la constitución de derecho de superficie en predios de dominio privado del estado”, aprobada por Resolución N° 028-2004-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.

7. Que, el numeral 1) del artículo 3° del TUO 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 un actuación administrativa.

8. 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.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 343-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2018 (fojas 27), mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, concluyéndose respecto de “el predio” que se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.

10. Que, en tal sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior “el predio” se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, razón por la cual su solicitud de constitución de derecho de superficie deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el quinto y sexto considerando de la presente resolución concordada con el artículo 48° de “el Reglamento”¹.

11. Que, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, sobre el estado actual de “el predio” a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

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° 364 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0246 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril del 2018.

¹ Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 224-2018/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CONSTITUCION DE DERECHO DE SUPERFICIE BAJO LA MODALIDAD DE CONSTITUCION DIRECTA** presentada por **SANTIAGO ANTONOR RAMÍREZ LUNA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, de conformidad con lo señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución.



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

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I.: 8.0.



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES