



RESOLUCIÓN N° 284-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de mayo de 2017

VISTO:



El expediente N° 470-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARRETERAS SEGURAS S.A.C.** representado por su gerente general Christian José Sánchez Pantoja, mediante la cual peticona la **CONSTITUCION DE DERECHO DE SUPERFICIE BAJO LA MODALIDAD DE CONSTITUCION DIRECTA** del terreno eriazoso de 19 733,23 m², ubicado en el Km. 22 de la carretera Panamericana Sur hacia el lado del Mar en el distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 42186856, con Registro CUS N° 95110, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo previsto 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 Sub Dirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 27 de mayo de 2016 (S.I. 13961-2016), **CARRETERAS SEGURAS S.A.C.** representado por su gerente general, Christian José Sánchez Pantoja (en adelante "la administrada"), 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)** copia simple de la Resolución Ministerial N° 470-78-VC-4400 emitido por el Ministerio de Vivienda y Construcción, el 2 de agosto de 1978 (fojas 3); **b)** copia simple de la copia certificada de la partida registral N° 12941689 emitida por el Registro de Personas Jurídicas, el 2 de octubre de 2015 (fojas 28); **c)** copia simple del Oficio N° 3089-2014-MTC/15 del 11 de julio de 2014, emitido por la Dirección General de Transportes Terrestres (fojas 35); **d)** copia simple del testimonio de la escritura pública de constitución

de la empresa Carreteras Seguras S.A.C. del 21 de noviembre de 2012, emitido por el Notario Ruben Dario Soldevilla Gala (fojas 50); **e**) memoria descriptiva respecto de “el predio” de octubre de 2015, suscrito por Ing. Civil Luis Jara Marin (fojas 59); **f**) plano de ubicación y localización lamina U-01 respecto de “el predio” de septiembre de 2015, suscrito por Ing. Civil Luis Jara Marin (fojas 60); **g**) plano perimétrico y localización lamina P-01 respecto de “el predio” de septiembre de 2015, suscrito por Ing. Civil Luis Jara Marin (fojas 61); **h**) copia simple de perfil de proyecto “Construcción de circuito de manejo de vehículos” de abril de 2015, suscrito por Ing. Civil Juan Carlos Villareal Grados (fojas 62); **i**) copia simple de la Resolución Directoral N° 2142-2013-MTC/15 del 23 de mayo de 2013, emitido por la Dirección General de Transporte Terrestre (fojas 85); y, **j**) copia simple del documento nacional de identidad de Christian José Sánchez Pantoja (fojas 91).



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, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 007-2004/SBN que regula el “Procedimiento para la Constitución de Derecho de Superficie en predios de Dominio Privado del Estado”, aprobada por la Resolución N° 028-2004/SBN del 23 de julio de 2004 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 05 de agosto de 2014 (en adelante “la Directiva N° 007-2004/SBN”).



5. Que, el numeral 2.1) en concordancia con el 2.2) de la “Directiva N° 007-2004/SBN”, establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala 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° 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.

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 que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 007-2004/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, en atención a ello, la calificación técnica se sustenta en el Informe de Brigada N° 1042-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2016 (fojas 6) y el Informe de Brigada N° 422-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2017 (fojas 114), según los cuales se determinó, respecto de “el predio”, lo siguiente:

Informe de Brigada N° 1042-2016/SBN-DGPE-SDDI

“(…)”

- 4.2 Asimismo, insertado el polígono de “el predio” en la Base Gráfica referencial del distrito de Villa el Salvador de Registros Públicos del 12.07.2012, al cual se accede como consulta por esta Subdirección, se verifica que éste se superpone gráficamente de la siguiente manera:
- Totalmente (100%) en ámbito de mayor extensión de 52 000.00 m² inscrito a favor



RESOLUCIÓN N° 284-2017/SBN-DGPE-SDDI



del Estado, en la Partida N° 42186856 que viene de la Ficha N° 81376 del Registro de la propiedad inmueble de la Oficina registral de Lima, siendo éste inmatriculado el 21.05.1980, en virtud de la Resolución Ministerial N° 0448-79-VC-5600 de fecha 10.08.1979, expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción.

(...)

Informe de Brigada N° 422-2017/SBN-DGPE-SDDI

(...)

3.4 Es preciso aclarar que en el ámbito donde se sitúa "el predio", existe el rompimiento de la continuidad de la Zona de Dominio Restringido, por colindar con La Posesión Informal Asociación de Vivienda Villa El Milagro inscrito en la Partida N° P03252366, formalizado por La COFOPRI, siendo incorporados al dominio privado antes del 09.09.1997, y que según sus antecedentes registrales éste viene de la Ficha N° 317187 del año 08.02.1996, (artículo 12° Ley 26856, D.S N° 050-2006-EF), en ese sentido "el predio" no se ve afectado por la Zona de Dominio Restringido, dado que colinda por el lindero del fondo con Área de Circulación (Pasaje S/N) de La Posesión Informal Asociación de Vivienda Villa El Milagro.

(...)

4.1 Se advierte, que el Título Archivado N° 2583 del 08.04.19870, donde obra el predio descrito en la Partida Registral N° 42186856, no cuenta con un plano de ubicación, en ese sentido no existe certeza que nos lleve determinar que la ubicación señalada en la Base Gráfica referencial de Registros Públicos, sobre el cual se superpone "el predio" sea su ubicación indubitable, hasta que se realice la reconstrucción del Plano del título archivado o se proceda a realizar el saneamiento físico-legal.

(...)"

9. Que, del análisis de los informes de brigada señalados en el considerando anterior, y de la revisión de los antecedentes registrales, se advierte respecto de "el predio", lo siguiente:

9.1. Se superpone sobre área de mayor extensión (52 000.00 m²) inscrita en la partida registral N° 42186856, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, que viene de la ficha registral N° 81376 (fojas 13), la cual fue inmatriculada a favor del Estado, en virtud de la Resolución Ministerial N° 0448-79-VC-5600 del 10 de agosto de 1979, expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción (fojas 21), según se advierte en el asiento C-1 de la referida partida. Información que se corrobora mediante el Informe Técnico N° 21845-2016-SUNARP-Z.R.No.IX/OC (fojas 99), el cual fue remitido mediante Oficio N° 2718-2016-SUNARP-Z.R.N° IX/GPI (S.I. 28654-2016).

9.2. De la revisión de la Resolución Ministerial N° 0448-79-VC-5600, se advierte que en la introducción del mismo se señala textualmente lo siguiente: "Visto el expediente N° 313127 en el que la Dirección General de Bienes Nacionales, tramita la Primera Inscripción de Dominio a favor del Estado, en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, de un terreno eriazado de CINCUENTA Y DOS MIL METROS CUADRADOS (52,000.00 m².) ubicado entre los Kms. 22+350 y 22+610 de la Carretera Panamericana Sur, hacia el lado del mar, en el distrito de San Pedro de Lurín, provincia y



departamento de Lima, en vía de regularización registral de la superficie vendida por Resolución Ministerial N° 470-78-VC-4400 de 02 de agosto de 1978”, el subrayado es nuestro.



9.3. En virtud de lo señalado en el punto anterior, también se ha tomado conocimiento de la Resolución Ministerial N° **470-78-VC-4400** del 02 de agosto de 1978 (fojas 19), según la cual el Ministerio de Vivienda y Construcción (hoy Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento) resuelve entre otros, en el punto 2° de la misma, adjudicar en venta directa a título oneroso el terreno eriazado de 52 000,00 m² a favor de CAPEVA S.A.



9.4. Asimismo en el punto 3° de la Resolución Ministerial N° 470-78-VC-4400 se dispone lo siguiente: “El terreno revertirá al Estado sin obligación de abonar suma alguna, si dentro del término de CINCO (5) años, contados a partir de la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de adjudicación no se hubiera ejecutado la construcción del proyecto o se hubiera dejado de aplicar al fin materia de la presente Resolución”. Por lo que, a fin de evaluar la posible reversión por incumplimiento, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE a efectos que evalúe el saneamiento de “el predio” al haberse advertido la referida cláusula de reversión, y en ese mismo sentido reiterar el Memorando N° 992-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de abril del 2016, mediante el cual se le pone en conocimiento a fin realizar las acciones correspondientes, para evaluar la posibilidad de la reversión a favor del Estado de conformidad con el literal b) del artículo 44 del Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el cual señala como una de sus funciones realizar el diagnóstico y/o saneamiento técnico - legal de la propiedad inmobiliaria estatal.



10. Que, en virtud de lo indicado en el octavo y noveno considerando de la presente resolución, si bien es cierto, registralmente “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en el asiento C-1 de la ficha registral 81376 que continúa en la partida registral N° 42186856, en mérito a la Resolución Ministerial N° 0448-79-VC-5600, también lo es, que dicha resolución se emitió con el fin de regularizar la adjudicación en venta directa del terreno eriazado de 52 000,00 m², a favor de CAPEVA S.A., la cual se otorgó en mérito a la Resolución Ministerial N° 470-78-VC-4400 del 02 de agosto de 1978, resolución que a la fecha se encontraría vigente, conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario (fojas 111).

11. 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.**

12. Que, de lo expuesto podemos concluir que “el predio” solicitado por “la administrada”, no es de libre disponibilidad ya que ha sido adjudicado a favor de CAPEVA S.A., mediante Resolución Ministerial N° 470-78-VC-4400, por lo que deviene en improcedente la solicitud de constitución de derecho de superficie.

13. Que, solo en el caso que se concrete la reversión de “el predio” a favor del Estado, esta Superintendencia tendrá competencia para evaluar cualquier solicitud referida a la mejor disposición de “el predio”.

14. Que, por otro lado a modo informativo, se advierte que en el asiento D00001 de la Ficha Registral N° 81376 que continúa en la Partida Registral N° 42186856 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 13), corre inscrita una anotación de demanda, ordenada por la Resolución N° 1 del 5 de abril del 2002, expedida por el



RESOLUCIÓN N° 284-2017/SBN-DGPE-SDDI

Primer Juzgado Corporativo Administrativo, recaída en el proceso judicial de Nulidad de Resolución Administrativa y otros, seguido por María del Pilar Fernández Concha y otros, contra el Supremo Gobierno y otros, bajo el expediente N° 008-1999-0-1801-JR-CA-01.



15. Que, sin embargo, dado el tiempo transcurrido, mediante Memorando N° 484-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero del 2017 (fojas 107), solicitamos información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia sobre el estado del proceso judicial que señalado en el considerando precedente, razón por la cual la Procuraduría de esta Superintendencia mediante Memorando 314-2017/SBN-PP del 17 de marzo del 2017 (fojas 108), nos informa, entre otros, que actualmente el proceso judicial se viene tramitando en el Décimo Segundo Juzgado Contencioso Administrativo, encontrándose en etapa probatoria, habiéndose emitido la resolución N° 309 del 18 de marzo de 2016 mediante la cual se requirió a los demandantes aclarar su pretensión con respecto de un acto administrativo y remitir los autos a la Cuarta Fiscalía Provincial de Lima.



16. Que, mediante escritos presentados el 10 de octubre del 2016 (S.I. 27658-2016) (fojas 95) y del 22 de marzo del 2017 (S.I. 08562-2017) (fojas 112), el administrado reitera su pedido de constitución de derecho de superficie, entre otros.

17. Que, de conformidad con los considerandos precedentes, existe razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de constitución de derecho de superficie bajo la modalidad de constitución directa, presentada por "la administrada"; debiéndose disponer el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 007-2004/SBN aprobada por la Resolución N° 028-2004/SBN; el Informe Técnico Legal N° 0336-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CONSTITUCION DE DERECHO DE SUPERFICIE BAJO LA MODALIDAD DE CONSTITUCION DIRECTA** presentada por **CARRETERAS SEGURAS S.A.C.**, 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.: 5.2.3.8



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