

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0394-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 313-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC**, representado por la Directora de Dirección de Disponibilidad de Predios, mediante la cual peticona la **CONSTITUCION DEL DERECHO DE SUPERFICIE A TÍTULO GRATUITO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del predio de 207 591,65 m², ubicado en el distrito del Callao y Provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, en la partida registral N° 70712995 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 166065 (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019- VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley N° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio N° 2202-2023-MTC/19.03 presentado el 10 de marzo de 2023 [S.I. N° 06059-2023 (fojas 2 al 4)], complementado a través del Oficio N° 3352-2023-MTC/19.03 presentado el 5 de abril de 2023 [S.I. 08533-2023 (foja 8)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado por la Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Reyna Isabel Huamani

¹Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.° 30047, Ley n.° 30230, Decreto Legislativo n.° 1358 y Decreto Legislativo n.° 1439.

Huarcaya (en adelante, "MTC"), solicitó el otorgamiento de derecho de superficie de Inmueble de Propiedad del Estado de "el predio" a título gratuito, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la obra de infraestructura denominada: "Creación del Antepuerto del Callao y Mejoramiento de Vías de Acceso al Puerto y Antepuerto del Callao" (en adelante, "el proyecto"). Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 12 al 17); **b)** Informe de inspección técnica (foja 18); **c)** panel fotográfico (fojas 19 al 25); **d)** plano perimétrico - ubicación de "el predio" y memoria descriptiva (fojas 26 al 28); y, **e)** certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2023-485044 (fojas 29 al 32).

3. Que, en relación al otorgamiento de derechos reales respecto de predios estatales, como el derecho de superficie, el numeral 41.1 del artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, (en adelante "TUO del Decreto Legislativo N° 1192"), dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de **otro derecho real**, a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la "SBN", en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

4. Que, si bien el procedimiento de superficie no ha sido desarrollado taxativamente en la Directiva N° 001-2021/SBN, "Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192", aprobada mediante la Resolución N° 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021 (en adelante, "Directiva N° 001-2021/SBN"), también es cierto que el objetivo de la citada Directiva es regular no sólo el procedimiento de transferencia predial sino que su aplicación se haga extensiva a otros derechos reales, como el derecho de superficie.

5. Que, el numeral 5.6 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" señala que las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada; no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la "SBN", tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

6. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que este sea dinámico y simplificado, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a fin de efectivizar el procedimiento de otorgamiento de derechos reales sobre el predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

7. Que, en el caso en concreto, mediante Oficio N° 01608-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2023 (foja 33), se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP"), la anotación preventiva del inicio del procedimiento de otorgamiento de derecho de superficie de "el predio" a favor del "MTC", en la partida registral N° 70712995 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

8. Que, por otro lado, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.3.4 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", mediante Oficio N° 01767-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de abril de 2023 (foja 44), notificado el 24 de abril de 2023 (foja 44), se hace de conocimiento como titular de "el predio" al Ministerio de Defensa, que el "MTC" ha solicitado el otorgamiento de derecho de superficie de "el predio", en el marco del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192", así como que, de verificarse el

cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la constitución de derecho de superficie solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41º de la norma en mención.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el “MTC”, mediante el Informe Preliminar N° 00457-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de abril de 2023 (fojas 34 al 41), se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se ubica en la avenida Néstor Gambetta s/n (referencia río Rimac) y avenida Contralmirante Mora s/n, del distrito del Callao, provincia constitucional del Callao, inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, en la partida registral N° 70712995 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y constituye un bien de dominio privado del Estado por su origen; **ii)** presenta las siguientes zonificaciones: Parcialmente sobre OU (Zona de Usos Especiales) y parcialmente sobre IEL (Zona de Industria Elemental y Liviana); **iii)** según el informe de inspección técnica, se encuentra parcialmente ocupado por vías y áreas destinadas a otros usos, indicándose además que “el predio” se encuentra parcialmente en posesión de la Marina de Guerra del Perú; **iv)** de la revisión de las bases gráficas con las que cuenta esta Superintendencia, así como, las plataformas web de las diversas entidades, no se advierten procesos judiciales ni solicitudes de ingreso sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con predios formalizados, predios rurales, comunidades campesinas, poblaciones indígenas, monumentos arqueológicos, concesiones mineras, líneas de transmisión y de distribución eléctrica o de gas natural ni zonas de riesgo no mitigables; **v)** según el geoportal web del IERP del SNCP/IGN, se visualiza que “el predio” se encuentra en ámbito de la Zona Militar Marina de Guerra del Perú; **vi)** según el geoportal de la Autoridad Nacional del Agua, se advierte superposición gráfica parcial con la faja marginal del río Rímac, aprobada mediante Resolución Directoral N° 0077-2020 ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA del 20 de enero de 2020; **vii)** según el Visor de mapas de SUNARP, “el predio” se encontraría superpuesto gráficamente y parcialmente a la partida registral N° 70084366, de titularidad de Petróleos del Perú – PETROPERU S.A.; y, **viii)** se advierte que, en el Plan de Saneamiento Físico Legal, no ha identificado el plazo de duración del derecho de superficie solicitado.

10. Que, en atención a lo precisado en el numeral **vii)** del considerando precedente, corresponde señalar que en los numerales 4 y 5 del punto III del certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2023-485044, se indica que de acuerdo a la evaluación técnica en la base gráfica registral de la SUNARP, “el predio” se encuentra comprendido en el ámbito inscrito en la partida registral N° 70712995 según título archivado N° 977278 del 16 de abril de 2021 del Registro de Predios de Callao y parcialmente superpuesto gráficamente con el ámbito de la partida electrónica N° 70084366 del Registro de Predios de Callao; asimismo, tal superposición gráfica también fue corroborada por el “MTC” conforme consta en el literal a.1) del punto IV.1.2 de su Plan de Saneamiento físico y legal; por lo que, cabe precisar que acorde con el numeral 5.11 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, la superposición gráfica advertida no constituye un impedimento para continuar con el presente procedimiento.

11. Que, adicionalmente, habiéndose señalado que “el predio” se superpone parcialmente con la faja marginal del río Rímac, aprobada con Resolución Directoral N° 0077-2020 ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA, se precisa que el mismo constituye, en parte, un bien de dominio público hidráulico, razón por la cual, para la ejecución del proyecto, el “MTC” deberá tener en cuenta, que toda intervención de los particulares que afecte o altere las características de estos bienes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Administrativa del Agua, con excepción del uso primario del agua y las referentes a la navegación, de acuerdo a lo regulado en el artículo 7º de la Ley 29338, Ley de Recursos Hídricos; asimismo, la presente Resolución no brinda autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener el titular del proyecto de la obra de infraestructura ante otras entidades, por lo que corresponde al superficiario cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que vaya a ejecutar sobre “el predio”.

12. Que, por su parte, mediante el Oficio N° 01771-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2023 [en adelante, “el Oficio” (foja 45)] esta Subdirección comunicó al “MTC” la observación referida en el numeral **viii)** del noveno considerando de la presente resolución, a efectos de que ésta sea subsanada y/o aclarada, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de

declarar la inadmisibilidad de su solicitud de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 21 de abril de 2023 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE al “MTC”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 45); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, vence el 9 de mayo de 2023; habiendo el “MTC” remitido, dentro del plazo otorgado, el Oficio N° 4028-2023-MTC/19.03 presentado el 24 de abril de 2023 [S.I. N° 09879-2023 (foja 47)], mediante el cual adjunta el Plan de Saneamiento Físico y Legal (fojas 48 al 53), a efectos de subsanar la observación formulada en “el Oficio”.

14. Que, evaluados los documentos presentados por el “MTC”, mediante Informe Técnico Legal n° 0453-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2023, se determinó que, respecto al plazo de duración del derecho de superficie solicitado, el “MTC” precisa en el punto IV.2 de su Plan de Saneamiento físico y legal, que este es requerido por un plazo de noventa y nueve (99) años, de conformidad al ítem 237.5 del artículo 237° de “el Reglamento”. En ese sentido, se tiene por levantada la observación formulada y se concluye que el “MTC” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

15. Que, adicionalmente, cabe precisar que mediante Oficio N° 4357-2023-MTC/19.03 presentado el 3 de mayo de 2023 [S.I. N° 10686-2023 (foja 55 al 62)], el “MTC” adjunta el Plan de Saneamiento Físico Legal, en el cual señala que se requiere el otorgamiento del derecho de superficie sobre y bajo del suelo de “el predio”.

16. Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional de acuerdo con el sub numeral 11 del numeral 11.1 del artículo 11° del Decreto de Urgencia N° 018-2019, “Decreto de Urgencia que establece medidas extraordinarias para la promoción e implementación de los proyectos priorizados en el Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad”.

17. Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para constituir el derecho de superficie a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio privado del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

18. Que, por otra parte, respecto al plazo del derecho de superficie, debe precisarse que el numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, no especifica ni detalla el plazo o período por el cual puede ser otorgado otro derecho real; por lo que, resulta pertinente aplicar lo previsto en el numeral 237.5 del artículo 237° de “el Reglamento”, según el cual, el plazo del derecho de superficie es hasta noventa y nueve (99) años, teniendo en cuenta además que ha sido el plazo señalado por el administrado en su Plan de Saneamiento Físico Legal.

19. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes y lo consignado en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado, corresponde aprobar la constitución del derecho de superficie sobre y bajo el suelo de “el predio” a favor del “MTC”, por un plazo de noventa y nueve (99) años, para que se destine a la ejecución de la obra de infraestructura denominada: “*Creación del Antepuerto del Callao y Mejoramiento de vías de Acceso al Puerto y Antepuerto del Callao*”.

20. Que, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto de disposición, conforme lo dispone el numeral 4° del artículo 77° de “el Reglamento”.

21. Que, sin perjuicio de lo expuesto, el “MTC” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 240^{o2} de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, “Decreto de Urgencia N° 018-2019”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 0453-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE, A TÍTULO GRATUITO, sobre y bajo el suelo del predio DE PROPIEDAD DEL ESTADO, EN MÉRITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192 por el plazo de noventa y nueve (99) años a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, respecto del predio de 207 591,65 m² ubicado en el distrito del Callao y provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, en la partida registral N° 70712995 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 166065, a fin de que lo destine para la ejecución del proyecto “Creación del Antepuerto del Callao y Mejoramiento de vías de Acceso al Puerto y Antepuerto del Callao”, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

Artículo 2°. - La Oficina Registral de Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° IX – Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Artículo 3°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, y comuníquese.
POI 18.1.2.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

² **Artículo 240.- Extinción del derecho de superficie**

240.1 El derecho de superficie se extingue por:

1. Vencimiento del plazo pactado.

2. Renuncia del superficiario.

3. Incumplimiento de la finalidad en el plazo pactado, sea total o parcial o de la obligación (carga) impuesta.

4. Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en la resolución y en el contrato de constitución del derecho de superficie.

5. La destrucción de la obra construida, siempre que el superficiario manifieste incapacidad o falta de voluntad para sustituirla.

240.2 La entidad que aprueba la constitución del derecho de superficie expide una resolución que declara la extinción de la superficie, y, además, cuando corresponda, la resolución del contrato, excepto en la causal referida al vencimiento del plazo pactado.

240.3 En cualquier caso de extinción, el superficiario está obligado a restituir el predio sin derecho a reembolso alguno por cualquier concepto.