

DIRECTIVA N° 007-2004/SBN

PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE EN PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO

1.- Aspectos Generales

1.1 Finalidad

La presente Directiva tiene por finalidad establecer el procedimiento para la constitución del derecho de superficie de inmuebles del dominio privado del Estado.

1.2 Base Legal

- La Cuarta Disposición Transitoria y Final del Decreto Ley N° 25556, modificado por el Decreto Ley N° 25738, Ley de Creación de la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN).
- Ley N° 27395, que adscribe a la SBN al Ministerio de Economía y Finanzas.
- El artículo 1 del Decreto Ley N° 25554, modificado por el artículo 2 del Decreto de Urgencia N° 071-2001, por el que se dispone que los actos de administración, adquisición y disposición de propiedad estatal, serán aprobados mediante Resolución de la SBN.
- El literal e) del artículo 7 del Estatuto de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 131-2001-EF, señala entre sus funciones, la de aprobar las Directivas aplicables para la administración, adquisición y disposición de los bienes de propiedad estatal a cargo de la SBN.
- Artículo I, IV del Título Preliminar, artículo 3 y Décimo Séptima Disposición Transitoria del Decreto Supremo N° 154-2001-EF, modificado por el Decreto Supremo N° 107-2003-EF, correspondiente a la regulación de otros derechos reales.
- Código Civil, artículos 1030 al 1034.

1.3 Alcance

La presente Directiva tiene alcance nacional y es de cumplimiento obligatorio por todas las entidades públicas que conforman el Gobierno Nacional y Regional. Puede ser aplicable de manera supletoria a aquellas entidades que cuentan con un régimen legal especial en la materia.

2.- Del Derecho de Superficie

2.1 Disposiciones Generales

- 2.1.1 La constitución del derecho de superficie respecto a inmuebles de propiedad estatal se rige por las normas contenidas en el Decreto Supremo N° 154-2001-EF, modificado por el Decreto Supremo N° 107-2003-EF, por la presente Directiva, así como por lo dispuesto en el Código Civil, en lo que le sea aplicable.

- 2.1.2 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.
- 2.1.3 La constitución del derecho de superficie sobre inmuebles de propiedad estatal, tiene como principal objetivo, maximizar la rentabilidad del predio a través del aprovechamiento económico del suelo, subsuelo y sobresuelo del mismo.
- 2.1.4 La solicitud, memoria descriptiva de la propiedad superficiaria y el correspondiente Informe Técnico Legal de la constitución del derecho de superficie, deben ser elaborados según los formatos aprobados con el Anexo 1, 2, 3, 4 de la presente Directiva.
- 2.1.5 El pago de los derechos administrativos correspondientes a la admisión, trámite, tasación, así como los gastos en la contratación de terceros que se requiera para la aprobación del derecho de superficie corresponden al peticionante.
- 2.1.6 Por el derecho de superficie, el Estado, en su condición de propietario del inmueble, constituye sobre él, un derecho temporal a favor de personas naturales o jurídicas de derecho privado (superficiario), facultados a tener y mantener edificaciones en propiedad (propiedad superficiaria) sobre el mismo suelo o por debajo de él, el cual deberá ser inscrito en el Registro Público correspondiente y en el Sistema de Información Nacional de los Bienes de propiedad Estatal - SINABIP.
- El otorgamiento del derecho de superficie no limita la facultad de libre disposición del inmueble.
- 2.1.7 Con la constitución del derecho de superficie, el superficiario adquiere un derecho real enajenable, gravable y transmisible, manteniendo una edificación en propiedad separada, por encima o debajo del suelo.
- 2.1.8 El derecho de superficie se constituye respecto de los inmuebles debidamente inscritos, así como saneados física y legalmente.
- 2.1.9 Cuando corresponda, se sustanciará la desafectación administrativa del bien inmueble, a fin de incorporarlo al comercio, la misma que será aprobada en la Resolución que otorga el derecho de superficie.
- 2.1.10 El derecho de superficie se puede constituir a título gratuito u oneroso, sobre el suelo o bajo él, adquiriendo el superficiario la propiedad de lo edificado durante el plazo que se otorgue el derecho. El derecho de superficie a título gratuito sólo se constituirá en los casos en que el o los solicitantes lo requieran para realizar actividades afines con el interés público, previa evaluación del titular del inmueble.
- 2.1.11 En la constitución del derecho de superficie a título oneroso, el superficiario, de acuerdo a lo establecido en el contrato, estará obligado a efectuar ante la SBN o la entidad titular del inmueble, de ser el caso, los siguientes pagos:

- Un porcentaje de la inversión proyectada a la firma del contrato y/o

- Pagos periódicos establecidos en el contrato y/o
 - Un porcentaje del superávit de ingresos obtenidos comparados con el flujo económico proyectado a la firma del contrato y/o
 - Otras modalidades de pago que convengan las partes contratantes.
- 2.1.12 El superficiario está obligado a realizar la construcción, vinculada con el derecho de superficie otorgado, dentro del plazo pactado para su ejecución, bajo sanción de resolución del contrato por parte de la SBN o de la entidad titular del inmueble, sin perjuicio de las ejecuciones de garantía pactadas.
- 2.1.13 El superficiario es directamente responsable por el pago de tributos, la conservación, cautela física y seguridad jurídica del inmueble y/o sus edificaciones, que sean de su cargo.
- 2.1.14 El superficiario está obligado a cubrir los gastos que irrogue la formalización de la constitución del derecho de superficie.
- 2.1.15 El derecho de superficie caduca o se extingue por las siguientes razones:
- a.- Por el transcurso del plazo pactado, sin que haya mediado renovación alguna.
 - b.- Por la renuncia del superficiario.
 - c.- Por la resolución del título constitutivo, proveniente del incumplimiento de la ejecución de la edificación en el plazo estipulado en el contrato y/o por cualquier otra causal de resolución pactada por las partes.
 - d.- Por la destrucción total de la obra siempre y cuando el superficiario manifieste incapacidad o falta de voluntad para reparar o substituir la infraestructura destruida.
- 2.1.16 Son causales de suspensión del contrato:
- a.- Caso fortuito o fuerza mayor que impidan la ejecución de la obra o prestación del servicio.
 - b.- La destrucción parcial de la obra o sus elementos por causa no imputable al superficiario, de modo que resulte imposible su utilización por determinado período en los términos señalados en la Resolución y el Contrato.
- 2.1.17 La SBN o la entidad titular del inmueble queda expresamente facultada a resolver unilateralmente el contrato en forma directa, automática y sin necesidad de declaración judicial previa, por las siguientes causales:
- a.- Por el incumplimiento de cualquiera de las condiciones y/o obligaciones establecidas en la Resolución y en el contrato de constitución del derecho de superficie.

- b.- Por el incumplimiento del plazo de conclusión de las etapas en que se fija la construcción del proyecto, quedando el superficiario obligado a entregar al Estado o a la entidad titular del inmueble, sin derecho a reembolso alguno, la edificación realizada parcial o total en el inmueble materia de resolución.

2.1.18 El valor de la construcción producto de la constitución del derecho de superficie, en ningún caso será reembolsado por la entidad propietaria del inmueble una vez vencido el plazo pactado en el respectivo contrato.

2.2 Procedimiento

2.2.1 La solicitud de constitución de derecho de superficie se presentará ante la entidad pública a cuyo favor se encuentra inscrito el inmueble, o ante la SBN, en el caso de predios del Estado administrados por dicha entidad, de acuerdo al Formato aprobado con el Anexo N° 1, adjuntando la siguiente documentación:

- a.- En el caso de persona natural, se deberá adjuntar a la solicitud copia del Documento Nacional de Identidad.
- b.- En el caso de Personas Jurídicas, se deberá adjuntar copia literal de la Ficha de su constitución inscrita ante el Registro Público correspondiente.
- c.- Copia simple de los Estatutos de la Entidad solicitante.
- d.- Plano perimétrico del inmueble materia de superficie en coordenadas UTM a escala 1/100, 1/200, 1/500 con indicación de área, linderos, ángulos y medidas perimétricas.
- e.- Plano de Ubicación del inmueble a escala 1/1000 ó 1/5000.
- f.- Memoria Descriptiva, indicando ubicación, perímetro, linderos, medidas perimétricas, zonificación y observaciones pertinentes. (Anexo 2).
- g.- Perfil del Proyecto de Inversión, el cual contiene la siguiente documentación:

1.- Lineamiento: Presentación del Proyecto.

2.- Guía técnico-económica del Proyecto:

2.1 Características generales del proyecto.

2.2 Justificación económica de la iniciativa.

2.3 Inversiones a realizar.

2.4 Ingresos, costos y viabilidad económica del proyecto.

2.2.2 En el caso de inmuebles administrados por la SBN, corresponde su evaluación, calificación y pronunciamiento a la Jefatura de Adjudicaciones.

En el caso de inmuebles administrados por las entidades públicas, la entidad titular del inmueble, a través de su Comité de Gestión Patrimonial,

deberá evaluarla y calificarla. De ser positiva la calificación y contando con la opinión favorable del titular de la entidad propietaria del inmueble, deberá comunicar al peticionante del derecho, la admisión a trámite de su solicitud y remitir a la SBN, para su previa opinión, el correspondiente expediente administrativo. Si la calificación, es negativa se comunicará la denegatoria al peticionante, archivándose su solicitud.

2.2.3 El expediente administrativo deberá contener, además de los requisitos establecidos en el punto 2.2.1 de la presente Directiva, la siguiente documentación:

- a.- Comunicación al peticionante de la admisión a trámite de su solicitud.
- b.- Copia de la partida registral del inmueble de titularidad del Estado o de la entidad pública, de ser el caso.
- c.- Valorización del inmueble y/o edificaciones.
- d.- Perfil del expediente Técnico en el cual se informe sobre la factibilidad de la inversión presentada, plazo de ejecución de la obra, plazo requerido, rentabilidad económica para el inversionista.
- e.- Informe Técnico Legal, sustentado por los profesionales responsables. (Anexo 3).
- f.- Proyecto de Resolución Administrativa.
- g.- Proyecto del Contrato.

2.2.4 Una vez recibida la opinión favorable de la SBN, la entidad titular del inmueble expedirá la correspondiente Resolución y suscribirá el contrato de constitución de derecho de superficie.

En el caso que la SBN emita opinión desfavorable, la entidad titular deberá archivar el expediente y comunicar al peticionante mediante Resolución la denegatoria del trámite.

2.2.5 Emitida la Resolución, el contrato de derecho de superficie se suscribirá entre la SBN o el representante de la entidad titular del inmueble, de ser el caso, y el superficiario, elevándose a Escritura Pública, de acuerdo a las condiciones que se establezcan en la Resolución.

2.2.6 La SBN o a la entidad titular del inmueble, una vez suscrito el contrato, procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente, así como a su registro en el Sistema de Información Nacional de los Bienes de Propiedad Estatal.

2.2.7 La entidad titular remitirá a la SBN el testimonio de la Escritura Pública de constitución del derecho de superficie, con la correspondiente inscripción registral, en la que conste la anotación de la carga a favor del propietario, a fin de registrarla en el Sistema de Información Nacional de los Bienes de Propiedad Estatal - SINABIP.

En el caso, del contrato suscrito por la SBN, corresponde a la Jefatura de Adjudicaciones disponer su inscripción en el Registro Público correspondiente, así como su registro en el SINABIP.

- 2.2.8 Dentro del plazo de 30 días de emitida la Resolución que constituye el derecho de superficie, se suscribirá el acta de entrega del inmueble por un representante de la Jefatura de Adjudicaciones, en el caso de los predios administrados por la SBN y por un representante del Comité de Gestión Patrimonial, si se trata de predios administrados por entidad pública correspondiente, conforme al formato aprobado con el Anexo 5.

3.- Fiscalización del Derecho de Superficie

3.1 Disposiciones Específicas.-

- 3.1.1 La fiscalización de los inmuebles de propiedad estatal, respecto de los cuales se haya emitido Resolución y suscrito contrato de constitución de derecho de superficie, está a cargo de la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones, en el caso de los predios administrados por la SBN y del Comité de Gestión Patrimonial, en el caso de los inmuebles de titularidad de la correspondiente entidad pública.
- 3.1.2 La Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones o el Comité de Gestión Patrimonial, de ser el caso, efectuará la fiscalización de las condiciones y obligaciones establecidas en la Resolución Administrativa y en el contrato de constitución del derecho de superficie, pudiendo disponerse la resolución o suspensión del contrato, si fuera aplicable una determinada causal.

3.2 Del Procedimiento

- 3.2.1 La verificación es la acción intempestiva de fiscalización a cargo de la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones y del Comité de Gestión Patrimonial, en cada caso. Puede realizarse en cualquier momento después de firmada el acta de entrega física del inmueble.
- 3.2.2 La verificación se realiza mediante una inspección técnica destinada a constatar la situación física y legal del inmueble, así como el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la Resolución y Contrato de derecho de superficie.
- 3.2.3 Si de la verificación se concluye que el predio está siendo utilizado de acuerdo con los términos estipulados en la Resolución y Contrato del derecho de superficie, se anexará el respectivo informe técnico legal al expediente, disponiendo su archivo provisional, según formato aprobado con el Anexo 4.
- 3.2.4 Si de la verificación se determina alguna causal establecida en el contrato o la presente Directiva, se notificará al superficiario, para que efectúe su descargo frente al hecho encontrado. Adicionalmente, se podrá solicitar todo tipo de información vinculada con la verificación de incumplimiento,

grado de avance de las obras comprometidas, así como cumplimiento de los pagos establecidos en el contrato. Se otorgará al superficiario 30 días calendario para absolver el requerimiento o realizar el respectivo descargo.

- 3.2.5 En caso de presentarse los descargos correspondientes sin el debido sustento, la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones o el Comité de Gestión Patrimonial, de ser el caso, previo informe técnico legal sustentado por los profesionales responsables, comunicará la resolución del contrato, el cual operará de puro derecho, reasumiendo el Estado o la entidad titular del inmueble, la propiedad de lo edificado, incluyendo la administración y disposición del inmueble.

Si de los descargos se advierten situaciones debidamente acreditadas que determinaron el incumplimiento de determinadas obligaciones se le concederá un plazo máximo de 90 días calendario para subsanación, inscribiéndose por su propio mérito la Resolución en los Registros Públicos y en el SINABIP.

- 3.2.6 El expediente administrativo contendrá la siguiente documentación, según corresponda:
- a.- Copia de la Resolución, Contrato y anexos de la constitución del derecho de superficie.
 - b.- Partida Registral donde se encuentra inscrito el inmueble.
 - c.- Oficio o Notificación cursada al superficiario respecto a la situación encontrada en el inmueble.
 - d.- Planos Perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM a escala 1/100, 1/200 ó 1/500 con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas.
 - e.- Informe Técnico Legal sustentado por los profesionales responsables.