



RESOLUCIÓN N° 206-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, **08 ABR. 2016**

VISTO:

El Expediente N° 704-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **CARRETERAS SEGURAS S.A.C.** representado por su gerente general **Christian José Sánchez Pantoja**, mediante la cual peticiona la **CONSTITUCION DE DERECHO DE SUPERFICIE BAJO LA MODALIDAD DE CONSTITUCION DIRECTA** del terreno eriazo de 19 733,23 m², ubicado entre los Km. 22+350 y 22+610 de la carretera Panamericana Sur hacia el lado del Mar en el distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, 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 13 de octubre de 2015 (S.I. 23888-2015), **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 los siguientes documentos: **a)** copia simple de la vigencia de poder de **Christian José Sánchez Pantoja** en calidad de gerente general de la empresa **CARRETERAS SEGURAS S.A.C.** del 2 de octubre de 2015 suscrito por Milagros Leonor Vásquez Reategui Abogado-Certificador Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 7); **b)** copia simple del Oficio N° 3089-2014-MTC/15 del 11 de julio de 2014 emitido por la Dirección General de Transportes Terrestres (fojas 14); **c)** copia simple de la



copia literal de la empresa **CARRETERAS SEGURAS S.A.C.**, del 4 de agosto de 2015 suscrito por Nuñez Sanchez Celia Cajero-Certificador Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 15); **d)** copia simple de la copia literal de la empresa **CARRETERAS SEGURAS S.A.C.**, del 29 de septiembre de 2015 suscrito por Aquije Cortez Jorge Luis Cajero-Certificador Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 22); **e)** 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 29); **f)** memoria descriptiva respecto de “el predio” de octubre de 2015 suscrito por Ing. Civil Luis Jara Marin (fojas 38); **g)** plano de ubicación y localización lamina U-01 respecto de “el predio” de septiembre de 2015 suscrito por Ing. Civil Luis Jara Marin (fojas 39); **h)** plano perimétrico y localización lamina P-01 respecto de “el predio” de septiembre de 2015 suscrito por Ing. Civil Luis Jara Marin (fojas 40); **i)** perfil de proyecto “Construcción de circuito de manejo de vehículos” de abril de 2015 suscrito por Ing. Civil Juan Carlos Villareal Grados (fojas 41); **j)** 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 64).



4. Que, mediante escrito presentado el 14 de octubre de 2015 (S.I. N° 23998-69) “la administrada” presenta copia del documento nacional de identidad de su representante (fojas 69) para tal efecto adjunta copia simple del documento nacional de identidad de Christian Jose Sanchez Pantoja (fojas 70).

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado 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 publica en el diario oficial “El Peruano” el 05 de agosto de 2014 (en adelante “la Directiva N° 007-2004/SBN”).



6. 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....”.



7. Que, el artículo numeral 1) del 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.

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 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.

RESOLUCIÓN N° 206-2016/SBN-DGPE-SDDI



9. Que, en atención a ello, la calificación técnica se sustenta en el Informe de Brigada N° 1711-2015/SBN-DGPE-SDDI del 24 de diciembre de 2015 (fojas 73), en el cual se determinó, respecto de “el predio”, lo siguiente:

(...)

4.1 Se insertó el Polígono con las coordenadas en Datum PSAD 56 del Plano Perimétrico (P-01) (plano presentado por el administrado) en la Base Única de la Superintendencia de Bienes Estatales –SBN, visualizándose gráficamente que; El predio se superpone en su totalidad con un área de 19 733.23 m², en ámbito que no se encuentra registrado con código SINABIP, ni tiene CUS asignado a favor del Estado.

4.2 Sin embargo de la Base Gráfica referencial de SUNARP, del distrito de Villa el Salvador, que se accede como consulta por esta Subdirección se observa:

- Que el predio con un área de 19 733,23 m², se superpone en su totalidad sobre un ámbito de mayor extensión de 52 000.00 m² inscrito en la ficha registral N° 81376, del registro de predios de Lima, a favor del Estado, en virtud de la Resolución Ministerial N° 0448-79-VC-5600 de fecha 10.08.79, el mismo que no se encuentra registrado en nuestra Base Única-SBN.
- Asimismo, el polígono de la posesión informal asociación de Vivienda “Villa el Milagro” inscrito con partida registral N° P03252366, se superpone con un área aprox. de 27,409.00 m² que equivale al 52.71% del total del área de 52 000.00 m², inscrito en la ficha registral N° 81376, a favor del Estado, por lo que se infiere que existe superposición de partidas registrales.

(...)

4.5 Se revisó la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso donde se verifica que sobre el predio materia de consulta se superpone el polígono de solicitud de Ingreso N° 12949-2015, con un área de 20 914,43 m², peticionado por la Municipalidad distrital de Villa El Salvador.

4.6 Revisada la memoria descriptiva, se observa inconsistencias técnicas dado que no consignó el área solicitada de 19 733.23 m², ni el perímetro de 593,14 ml, información que debe indicarse según lo señalado en el TUPA vigente.

(...)

10. Que, de la información técnica vertida en el informe de brigada señalado en el considerando anterior, y de la revisión de los antecedentes registrales, se advierte respecto de “el predio”, lo siguiente:

10.1. Al realizar la revisión de la ficha registral N° 81376, que continua en la partida N° 42186856 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, sobre la cual se superpone “el predio”, se tiene que en el asiento C-1, consta la inscripción de la inmatriculación del predio 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 71).



Revisada la aludida Resolución Ministerial, se advierte que este se emite para “regularizar” la inscripción registral de la **superficie vendida** en mérito de la Resolución Ministerial N° 470-78-VC-4400 del 2 de agosto de 1978 expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción (fojas 80).

La Resolución Ministerial N° 470-78-VC-4400, se sustenta en el expediente N° 313127, mediante el cual **CAPEVA S.A.** solicita la adjudicación en venta de un terreno eriazo de 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 al amparo del Decreto Ley N° 18460; la misma, que entre otros, resuelve otorgar **la adjudicación en venta directa a favor de CAPEVA S.A.** el referido terreno eriazo, sobre el cual se superpone “el predio” (fojas 78), es preciso indicar la presente resolución se encuentra vigente, conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario (fojas 105).



10.2. En el asiento D0001 de la Ficha Registral N° 81376 que continua en la Partida Registral N° 42186856 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, figura inscrita una anotación de demanda, ordenada por la resolución N° 1 del 5 de Abril del 2002 expedida por el 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; en atención a ello mediante Memorándum N° 45-2016/SBN-PP del 14 de enero de 2016 (fojas 93), el Procurador Público de esta Superintendencia nos informa que el referido expediente judicial es seguido, entre otros, contra la SBN, y pretende declarar la nulidad de la Resolución Ministerial **N° 470-78-VC-4400**, entre otras; al consultar la página web del Poder Judicial indica que el citado proceso judicial se encuentra ría vigente (fojas 106).



10.3. Se superpone totalmente con el predio inscrito en la Ficha Registral N° 81376, que continúa en la Partida N° 42186856 del registro de predios de la oficina registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, asimismo se advierte que sobre el área de dicha partida el 52.71% (27 409,00 m²) se superpone con un área mayor (108 199,28 m²) del predio matriz correspondiente a la posesión informal de la Asociación de Vivienda “Villa el Milagro” el cual forma parte del proceso de formalización de la propiedad informal, a cargo de **COFOPRI**; de conformidad con el Decreto Legislativo N° 803 inscrito en la partida registral N° P03252366 del registro de predios de la oficina registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima; demostrando de esta manera la existencia de una **duplicidad registral**¹ (artículo 56° del Reglamento General de los Registros Públicos).



10.4. Respecto a la solicitud de ingreso N° 12949-2015 presentada el 3 de junio de 2015, mediante la cual la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador solicita en afectación en uso un área de 20 914,76 m², la misma que se superpone con “el predio” solicitado por “la administrada”, la Sub Dirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia mediante el memorándum N° 527-2016/SBN-DGPE-SDAPE ha informado que la misma ha sido declarada improcedente en mérito de la Resolución N° 126-2016/SBN-DGPE-SDAPE emitida el 29 de febrero de 2016 por (fojas 104).

¹ **Artículo 56.-** Definición

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.



RESOLUCIÓN N° 206-2016/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio" fue inmatriculado a favor del entonces Ministerio de Vivienda y Construcción para regularizar la superficie otorgada a favor de **CAPEVA S.A.** en mérito de la Resolución Ministerial N° 470-78-VC-4400; por lo que no puede ser objeto de constitución de superficie, tal como lo dispone el artículo 85° del "Reglamento" el cual señala que: "*La solicitud de constitución del derecho de superficie deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien (...)*". En consecuencia, la solicitud de constitución de Derecho de Superficie bajo la modalidad de constitución directa no cumple con los requisitos previstos en el "Reglamento" y la "Directiva N° 007-2004/SBN", por lo que corresponde a esta Superintendencia declarar improcedente lo solicitado por "la administrada" y disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.



12. Que, es preciso indicar que mediante escrito presentado el 20 de enero de 2016 (S.I. 01512-2016), Elvis Antoni Honores Ballona (en adelante "el opositor"), solicita la abstención de vender y/o concesionar el predio donde funciona el complejo deportivo de la Zona de Playa de la Municipalidad de Villa el Salvador (fojas 94). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 97); **2)** copia simple del certificado de registro inmobiliario de "el predio" emitido el 28 de febrero de 2013 por la Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 101), y; **3)** copia simple del croquis de ubicación respecto de "el predio" (fojas 103).

13. Que, mediante escrito presentado el 17 de marzo de 2016 (S.I. 06181-2016), "el opositor" adjunta pruebas adicionales a su oposición (fojas 112). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del oficio N° 8423-2015-COFPRI/OLZC emitido el 20 de noviembre de 2015 por el Jefe de la Oficina Zonal Lima – Callao – COFOPRI; **2)** copia simple de la Resolución N° 639-2015-COFOPRI/OZLC emitida el 20 de noviembre de 2015 por la Oficina Zonal Lima – Callao – COFOPRI.



14. De acuerdo a lo expuesto en la presente resolución, mediante Memorándum N° 991-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de abril de 2016 se ha solicitado a la Subdirección de Registro y Catastro evalúe el incorporación del predio inscrito en la partida N° 42186856 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima en el SINABIP conformidad con el literal b) del artículo 39 del Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA².

15. No obstante a lo expuesto en la presente resolución, mediante Memorándum N° 992-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de abril de 2016 se ha solicitado a la Subdirección de

² Artículo 39.- Fundones Especificas

Son funciones específicas de la Subdirección de Registro y Catastro:

a) Administrar la información de bienes muebles e inmuebles del SINABIP.

b) Incorporar y/o evaluar actualizar el SINABIP la información sobre bienes muebles e inmuebles que remitan las Entidades que no dispongan de los medios tecnológicos adecuados.

(...)

Administración del Patrimonio Estatal evalúe el saneamiento de “el predio” al haberse advertido duplicidad registral, de conformidad con el literal b) del artículo 44 del Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.³



16. Que, en virtud de lo señalado en el ítem 10.3) del décimo considerando de la presente resolución se debe de poner en conocimiento a la Sub Dirección de Supervisión a fin de que actúe de acuerdo a sus funciones.

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° 233-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de abril de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DESESTIMAR la oposición formulada por **ELVIS ANTONI HONORES BALLONA** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO: 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 parte considerativa de la presente resolución.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO: Derivar una vez consentida la presente resolución el presente expediente administrado a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.-
P.O.I.: 5.2.4.6



ABOG. Carlos Reateguí Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

³ Artículo 44.- Funciones Específicas

Son funciones específicas de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal:

a) Sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN.

b) Realizar el diagnóstico y/o saneamiento técnico - legal de la propiedad inmobiliaria estatal, así como de la propiedad de las Entidades que lo soliciten, previa suscripción del Convenio respectivo.

(...)