

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN DEL  
PATRIMONIO ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0021-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 16 de enero de 2020

**VISTO:**

El Expediente n.° 1413-2019/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **JUNTA DIRECTIVA CONDOMINIO DE PLAYA PUESTA DEL SOL**, a través de Natalia Lozada de Farías, mediante el cual peticiona la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del área de 13 790,74 m<sup>2</sup>, ubicado al oeste del Condominio Puesta del Sol, en el Sector Chocalla, distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima (en adelante "el predio"); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante "el Reglamento").

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>3</sup> (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, mediante escrito presentado el 13 de noviembre de 2019 (S.I. n.° 36689-2019), **JUNTA DIRECTIVA CONDOMINIO DE PLAYA PUESTA DEL SOL**, a través de Natalia Lozada de Farías (en adelante "la administrada") solicitó la primera inscripción de dominio de "el predio" (folio 1 al 3). Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la memoria descriptiva del proyecto de condominio de playa puesta del sol (folio 4 al 22); **b)** copia de la Resolución Jefatural n.° 051-2009-ODUR-MDA emitido por la Municipalidad Distrital de Asia el 08 de abril de 2009 (folio 23 al 34); **c)** copia simple de la memoria descriptiva del 14 de junio de 2018 (folio 35 al 37); **d)** copia simple del Acuerdo de Concejo n.° 008-2016-MDA del 11 de febrero de 2016, suscrito por el Alcalde de la Municipalidad de Asia, José Arias Chumpitaz (folio 38 y 39); **e)** copia de la Resolución de Alcaldía n.° 0132-2018-A/MDA emitida por la Municipalidad Distrital de Asia el 04 de julio de 2018 del 04 de julio de 2018

<sup>1</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

<sup>3</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.





(folio 40 y 41); **f**) fotografías del aniversario del glorioso combate naval de Abtao año 2016, 2017, 2018 y 2019 (folio 43 al 71); y, **g**) plano perimétrico y detalles RPM-01 de junio de 2018, suscrito por ingeniero civil colegiado (folio 74).

4. Que, de conformidad con el literal d) del artículo 4° del "TUO de la Ley" concordado con el literal c) del numeral 2.3 del artículo 2° de "el Reglamento", la primera inscripción de dominio es un acto de adquisición a través del cual se incorpora un predio al patrimonio estatal o se formaliza su dominio a favor del Estado; el cual también debe ser incorporado al Registro de Predios, según lo prescrito en el artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la Sunarp, aprobado con la Resolución de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN de 03 de mayo de 2013.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 38° de "el Reglamento", según el cual, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, será sustentada y aprobada por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias, el cual ha sido desarrollado en la Directiva n.° 002-2016/SBN denominada "Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado", aprobada por la Resolución n.° 052-2016/SBN (en adelante "la Directiva").

6. Que, asimismo, el numeral 18.1 del artículo 18 del "TUO de la Ley", establece que "[l]as entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el Sinabip (...)"; es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada como un procedimiento de oficio, acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones.

7. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la información técnica presentada, contrastándose la misma con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.° 1360-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de noviembre de 2019 (folios 78 al 80), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i**) de acuerdo al contraste de los datos técnicos y a la base gráfica que a manera de consulta realiza esta Superintendencia, se determinó que "el predio" se encuentra superpuesto con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida n.° 21097746 del Registro de Predios de Lima y anotado en el CUS n.° 41063; **ii**) revisado el aplicativo SINABIP respecto al CUS n.° 41063, se advierte que "el predio" inscrito en la referida partida se otorgó, mediante Acta de Entrega – Recepción n.° 00002-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de enero de 2018, a la Corporación Negocios Inmobiliarios del Sur S.A.C, un área de 65 280,52 m<sup>2</sup> en servidumbre, sin embargo de la evaluación técnica se determinó que esta última no se superpone con "el predio"; **iii**) realizado el cruce de información en el portal web de catastro minero, se determinó que "el predio" se superpone en su totalidad con la Concesión Minera n.° 010477107 denominada Checos – II, en condición vigente que tiene como titular a Juan Francisco Osoreo Parodi, y; **iv**) revisado el aplicativo Google Earth de abril de 2019, se visualizó que "el predio" presenta topografía plana, asimismo, se encuentra ocupado por vegetación y una vereda perimetral, dichas ocupaciones corresponderían al Malecón Contralmirante Manuel Villar Olivera y Parque Combate de Abtao.

8. Que, de acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente, "el predio" cuenta con inscripción registral a favor del Estado, en la partida n.° 21097746 del Registro de Predios de Lima, por lo que no amerita realizar la primera inscripción de dominio solicitada por "la administrada"; por tanto, corresponde declarar improcedente la solicitud



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN DEL  
PATRIMONIO ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 0021-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

presentada por "la administrada" y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución.

9. Que, por otro lado, toda vez que se advirtieron posibles ocupaciones dentro de "el predio", corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública y la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan de acuerdo a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 21° y 46° del "ROF de la SBN" respectivamente.

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", "la Directiva", la Resolución n.° 132-2019/SBN-GG del 27 de diciembre de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 0041-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero de 2020 (folios 81 y 82).

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **JUNTA DIRECTIVA CONDOMINIO DE PLAYA PUESTA DEL SOL**, a través de Natalia Lozada de Farías, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Comuníquese y archívese.-**



**Abog. OSWALDO MANOLO ROJAS ALVARADO**  
Subdirector (a) de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES