

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN DEL  
PATRIMONIO ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0061-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 23 de enero de 2020

**VISTO:**

El Expediente n.° 1401-2019/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE MORADORES LOS GERANIOS ZAPALLAL ALTO PUENTE PIEDRA**, representada por su Presidente **WALTER EULOGIO MONTESINOS CASTILLEJO**, mediante la cual peticiona la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un área de 39 026,72 m<sup>2</sup>, ubicada en las Lomas de Zapallal Alto, distrito de Puente Piedra, provincia 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 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 esta Superintendencia, procurando con ello una eficiente gestión de estos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, mediante escrito presentado el 04 de noviembre de 2019 (S.I. n.° 35694-2019), la **ASOCIACIÓN DE MORADORES LOS GERANIOS ZAPALLAL ALTO PUENTE PIEDRA** (en adelante "la administrada"), representada por su Presidente **WALTER EULOGIO MONTESINOS CASTILLEJO**, solicitó la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio" (folio 1). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de memoria descriptiva respecto a un área de 39 026,72 m<sup>2</sup> (folios 11 y 12); **b)** copia simple de plano perimétrico (sección 1), lámina P-01, de junio de 2019, respecto a un área de 39 026,72 m<sup>2</sup> (folio 13); y, **c)** plano de ubicación y localización (sección 1), lámina P-U1 (folio 14).

<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.





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 Resolución de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN del 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 mismo que 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, sin perjuicio de lo anteriormente señalado, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por "la administrada", la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.° 01338-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de noviembre de 2019 (folios 17 al 19), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** revisada la Base Única SBN y el SINABIP se verificó que "el predio" en su mayor proporción no se superpone con propiedad del Estado inscrita; **ii)** revisada la Base Gráfica Registral de SUNARP, a la que tiene acceso esta Superintendencia mediante convenio suscrito, se visualizó que "el predio" se superpone en una menor proporción con el predio inscrito a favor de terceros en el Tomo 1237, Fojas 455 (Título Archivado n.° 1673 del 19 de agosto de 1963) del Registro de Predios de Lima; **iii)** revisada la Base Trámite de esta Superintendencia se verificó que "el predio" se superpone parcialmente en un área de 65,32 m<sup>2</sup> con el procedimiento de primera inscripción de dominio que se viene evaluando en el expediente n.° 632-2013/SBNSDAPE; **iv)** revisada la Base Temática de Límites Distritales de la Presidencia del Consejo de Ministros se verificó que "el predio" recaería en una menor proporción en el distrito de Carabayllo; **v)** se revisó el repositorio de imágenes satelitales de la SBN de fecha 27 de febrero de 2019, visualizando que "el predio" se encontraría ocupado; asimismo, por la resolución de la imagen satelital y el tamaño de "el predio" no se logra apreciar los objetos geográficos que se encontrarían sobre el mismo; y, **vi)** revisado el plano de zonificación del distrito de Puente Piedra aprobado mediante Ordenanza n.° 620-MML de fecha 13 de diciembre de 2007, se verificó que "el predio" recaería parcialmente en las zonas denominadas ZRP (Zona de Recreación Pública), ZRE (Zona de Reglamentación Especial) y RMD (Residencial de Densidad Media).

8. Que, de lo señalado en el considerando precedente, tenemos que en su menor proporción "el predio" se superpone con propiedad inscrita (Tomo 1237, Fojas 455 del Registro de Predios de Lima) de terceros, por lo que no amerita realizar la primera inscripción de dominio solicitada por "la administrada" respecto a la citada área.

9. Que, asimismo, de la evaluación técnica se advierte que respecto a un área de 65,32 m<sup>2</sup> de "el predio" se viene evaluando la primera inscripción de dominio en el Expediente n.° 632-2013/SBNSDAPE.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN DEL  
PATRIMONIO ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0061-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

10. Que, en consecuencia, si bien parte de "el predio" no está inscrito, al ser el procedimiento de primera inscripción de dominio un procedimiento de oficio y no a pedido de parte, se debe declarar improcedente la solicitud presentada por "la administrada". Sin perjuicio de ello, se informa que esta Subdirección evaluará incorporar esta parte de "el predio" al patrimonio del Estado a través de un procedimiento que se aperturará de **OFICIO** acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones de predios estatales.

11. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el "ROF de la SBN".

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 de fecha 27 de diciembre de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 0088-2020/SBN-DGPE-SDAPE de 22 de enero de 2020 (folios 24 y 25).

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE MORADORES LOS GERANIOS ZAPALLAL ALTO PUENTE PIEDRA**, representada por su Presidente **WALTER EULOGIO MONTESINOS CASTILLEJO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública 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.-**



Ateg. OSWALDO MANOLO ROJAS ALVARADO  
Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES