



RESOLUCIÓN N°0162-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 20 de febrero de 2020

VISTO:

El Expediente n.° 200-2020/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por **JUANA MARÍA NIZAMA QUICHIZ**, mediante la cual peticona la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** de un área de 55 028,00 m², ubicada el Sector de Santa Rosalía, distrito de Santa María, provincia de Huaura 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento² 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 Estatales³ (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 16 de enero de 2020 (S.I. n.° 01254-2020), por **JUANA MARÍA NIZAMA QUICHIZ** (en adelante "la administrada") solicitó la primera inscripción de dominio de "el predio" (folio 1). Para tal efecto presentó, entre otros, los documentos siguientes: **i)** CD-ROM contiene la ubicación georreferenciada de "el predio" (folio 2); **ii)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral de "el predio", publicidad n.° 7617794 del 22 de octubre de 2019, expedido por la Sunarp, Oficina Registral n.° IX- Sede Lima, el 27 de diciembre de 2019 (folios 3 al 5); **iii)** copia simple del plano perimétrico-localización de "el predio", lámina PL-01, en Datum WGS84, de abril de 2018 (folio 6); y, **v)** copia simple de la Memoria Descriptiva de "el predio", en Datum WGS84, suscrito por verificador común, de junio de 2019 (folios 7 y 8).

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° del "Reglamento", la primera

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

² Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

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



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 del Superintendente Nacional de los 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° del "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 "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 señalado, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la administrada", se procedió a evaluar en gabinete, la documentación adjunta, 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.° 00102-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de enero de 2020 (folios 11 al 15), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de la revisión efectuada a la Base Gráfica Única SBN, el aplicativo JMAP y la Base alfanumérica del aplicativo Sinabip, se verificó que "el predio" en consulta no se superpone con predios estatales que cuentan con registro CUS; **ii)** de la revisión a la base gráfica temática Sunarp, se determinó que: un área de 5 535,19 m² de "el predio" (que corresponde al 10% aproximada), se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida n.° P01265203 del Registro de Predios de Lima; un área de 7 116,68 m² de "el predio" (que corresponde al 13% aproximadamente), se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida n.° 08006772 del Registro de Predios de Lima; y, un área de 42 377,00 m² de "el predio" que corresponde a un 77% aproximadamente) no presentaría antecedentes registrales; **iii)** no se descarta que parte de "el predio" se encuentre inscrito en la partida n.° 40016278 del Registro de Predios de Lima, no pudiéndose determinar el porcentaje o área de dicha inscripción; **iv)** de la revisión efectuada el geovisor SICAR del MINAGRI⁴ y el geovisor Geollaqta de Cofopri⁵, se verificó que el 14.30% de "el predio" se superpone parcialmente con la Unidad Catastral n.° 06317, mientras que el área restante que corresponde al 85.70% de "el predio" no se superpondría con unidades catastrales; **v)** de la revisión del geovisor de Fajas Marginales y Puntos Críticos del ANA⁶ y el geovisor de la Base Temática del Sinabip, se observó que el 36.5% de "el predio" se superpone parcialmente con la faja marginal del Río Huaura, la cual fue aprobada con la Resolución Directoral n.° 1221-2015-ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA; y, **vi)** revisadas las imágenes satelitales del Google Earth del 15 de abril de 2017, se visualiza que parte de "el predio" aparentemente se encuentra sobre el río Huaura y colindante a zonas agrícolas.



8. Que, de acuerdo a lo expuesto, el 23% de "el predio" aproximadamente se encuentra inscrito a favor de terceros, respecto del cual, no corresponde realizar acciones para iniciar de oficio el procedimiento de inscripción a favor del Estado, toda vez que

⁴ <http://georural.minagri.gob.pe/sicar/>

⁵ <http://catastro.cofopri.gob.pe/geollaqta/>

⁶ <http://geo.ana.gob.pe/visorfajas/>



RESOLUCIÓN N° 0162-2020/SBN-DGPE-SDAPE

cuenta con inscripción registral; mientras que el resto de área que representa el 77% de "el predio" aproximadamente, se encuentra sin inscripción registral; sin embargo, se debe indicar que el procedimiento de primera inscripción de dominio es un procedimiento que **se inicia de oficio y no a solicitud de parte**, conforme lo señalado en el sexto considerando de la presente resolución, motivo por el cual, se debe declarar improcedente la solicitud presentada por "la administrada" y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

9. Que, sin perjuicio de ello, se informa que esta Subdirección evaluará incorporar parte del "el predio" sin inscripción registral 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 dichas incorporaciones.

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", "la Directiva", la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 0226-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de febrero de 2020 (folio 19 al 20).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JUANA MARÍA NIZAMA QUICHIZ**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Comuníquese y archívese.-



Abog. CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES