



RESOLUCIÓN N° 0590-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 18 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 766-2019/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA LA RINCONADA – SECTOR LA GRAMA**, representada por el Presidente Edgar Unocc Chocce y por el Secretario de Actas Nicanor Ramos Román, mediante la cual peticiona la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un área de 18 846,94 m², ubicada en el 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley n.° 29151”), 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 s/n presentado el 30 de abril de 2019 (S.I. n.° 14158-2019), la **ASOCIACION DE VIVIENDA LA RINCONADA – SECTOR LA GRAMA** representada por Edgar Unocc Chocce (en adelante “la administrada”) solicitó la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”; asimismo, señala que viene custodiando el mismo (folios 01 y 02). Para tal efecto presentó: **i)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral del 07 de noviembre de 2018 (Publicidad n.° 6303323), emitido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, respecto a un área de 20 171,20 m² (folio 05 al 07); **ii)** plano perimétrico del 25 de abril de 2019 (folio 18); **iii)** memoria descriptiva del plano perimétrico del 25 de abril de 2019 (folios 19 y 20); **iv)** memoria descriptiva del plano de lotización del 25 de abril de 2019 (folios 21 al 26); **v)** plano de ubicación del 25 de abril de 2019 (folio 27); **vi)** plano de lotización del 25 de

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.



abril de 2019 (folio 28); y, **vii**) copia del Certificado de Zonificación y Vías n.° 1464-2018-MML-GDU-SPHU del 14 de setiembre de 2018 (folios 29 al 31).

4. Que, de conformidad con el literal d) del artículo 4° del "TUO de la Ley n.° 29151" concordado con el literal c) del numeral 2.3 del artículo 2° de "el Reglamento", la primera inscripción de dominio es una 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.

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 "Directiva n.° 002-2016/SBN").

6. Que, asimismo, el numeral 18.1 del artículo 18° del "TUO de la Ley n.° 29151", 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 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.° 00645-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de junio de 2019 (folios 76 al 78), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i**) en la documentación técnica presentada por "la administrada" se consigna que el cuadro de datos técnicos de coordenadas UTM se encuentra en el datum WGS84; sin embargo, de la reconstrucción del polígono del predio utilizando dichas coordenadas, se desprende que las mismas no corresponderían al Datum WGS84 sino al Datum PSAD56, deducción que se hace considerando que la ubicación del predio obtenida a partir de dicho cuadro de coordenadas guarda relación con toda la cartografía básica existente en el Datum PSAD56, así como las propias referencias físicas (casco urbano) del plano de ubicación presentado por "la administrada"; **ii**) un área aproximada de 17 522,68 m² (que corresponde al 92,97% de "el predio") se superpone con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.° 13821318 del Registro de Predios de Lima; **ii**) un área aproximada de 555,56 m² (que corresponde al 2,95% de "el predio") se superpone parcialmente con un predio de mayor extensión inscrito a favor de terceros en la Partida Registral n.° P01097771 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, no obstante ello, es necesario precisar que el polígono de la Partida Registral n.° P01097771 es netamente referencial al no estar claramente definidos los límites del mismo; **iii**) dos áreas discontinuas de aproximadamente 679,28 m² y 89,42 m² (que corresponde al 4,08% de "el predio") se encontraría sin inscripción registral; y **iv**) revisada las imágenes referenciales del Google Earth, así como también las imágenes satelitales CONIDA DS_SPOT6_201903181458520_PS1_PS1_PS1_PS1_W077S12_02926_PS del 18 de marzo de 2019, así como las imágenes referenciales del google earth, se observaron algunas ocupaciones constituidas por aparentes construcciones precarias sobre el área de 17 552,68 m² que se superpone con el predio inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.° 13821318 del Registro de Predios de Lima.





RESOLUCIÓN N° 0590-2019/SBN-DGPE-SDAPE

8. Que, de acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente, un área aproximada de 18 078,24 m² (resultado de la sumatoria de las áreas de 17 522,68 m² y 555,56 m²) se encuentra inscrito, por lo que no amerita realizar la primera inscripción de dominio solicitada por "la administrada" respecto a la citada área.

9. Que, de acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente, un área de 768,70 m² (resultado de la sumatoria de las áreas discontinuas de 679,28 m² y 89,42 m²) de "el predio" se encuentra sin inscripción registral, no obstante ello, **se debe precisar que la primera inscripción de dominio es un procedimiento de oficio y no a solicitud de parte**, 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. Sin perjuicio de ello, esta Subdirección evaluará incorporar la parte (768,70 m²) de "el predio" que se encuentra sin inscripción registral al patrimonio del Estado, a través de un procedimiento que se apertura de oficio, acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones de predios estatales.

10. 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 "TUO de la Ley n.º 29151", "el Reglamento", "ROF de la SBN", la "Directiva n.º 002-2016/SBN", la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 1224-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 15 de julio de 2019 (folios 81 y 82).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA LA RINCONADA – SECTOR LA GRAMA** representada por el Presidente Edgar Unocc Chocce y por el Secretario de Actas Nicanor Ramos Román, 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.-

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