



RESOLUCIÓN N° 0668-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 01 de agosto de 2019

VISTO:

El Expediente n.º 873-2019/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS DE VIVIENDA CERRO EL PALOMAR NINIVE HUAYCAN**, representada por su presidente Miguel Ángel Torres Campos, mediante la cual peticiona la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** de un predio de 35 011,80 m², ubicado en el distrito de Ate, 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 y sus modificatorias (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento² y modificatorias (en adelante "el Reglamento").

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º 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 11 de julio de 2019 (S.I. n.º 23088-2019), la Asociación de Posesionarios de Vivienda Cerro el Palomar Ninive Huaycan, representada por su presidente Miguel Ángel Torres Campos (en adelante "la administrada"), solicitó la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio" (folio 01). Para tal efecto, presentó los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento de identidad de Miguel Ángel Torres Campos (folio 02); **b)** copia simple de la partida n.º 12715153 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, donde consta inscrita la personería jurídica de "la administrada" (folios 03 y 04); **c)** copia simple de la memoria descriptiva (folios 05 al 14); y, **d)** copia simple del plano de lotización L-01 de julio de 2015 (folio 15).

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA del 09 de julio de 2019, publicado en el diario "El Peruano" el 10 de julio de 2019.

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

³ Aprobado por el Decreto Supremo n.º 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 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 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 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 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 de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica 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.° 0774-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de mayo de 2019 (folios 16 al 19), en el que se determinó, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** un área aproximada de **7,95 m²**, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.° 13483657 del Registro de Predios de Lima, con el CUS n.° 117990; **ii)** un área aproximada de **2 934,62 m²**, que forma parte un área de mayor extensión, viene siendo evaluada para su primera inscripción de dominio a favor del Estado, en el Expediente n.° 102-2014/SBN-SDAPE, cuyo estado es en trámite; **iii)** un área aproximada de **9 937,67 m²**, forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor de terceros (Fundo Pariachi) en la partida n.° 11106191 del Registro de Predios de Lima; **iv)** un área aproximada de **32,48 m²**, forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del P.J.P.E. Huaycán A.H. Proyecto Especial Huaycán 1era. Etapa en la partida n.° P02010454 del Registro de Predios de Lima; **v)** un área aproximada de **22 022,12 m²** se encontraría sin inscripción registral; **vi)** de la consulta de la Base Cartográfica "Predios Rurales", se advirtió que parte de "el predio" (área aproximada de **4 325,34 m²**, sin inscripción registral) se superpone parcialmente con la U.C. 90784, Proyecto Rímac – Santa Eulalia, cuyo titular catastral es el Ministerio de Agricultura; y **vii)** de la verificación del aplicativo Google Earth, al que a modo de consulta accede esta Subdirección, se observó la existencia de construcciones de viviendas dispersas de material noble y rústico en el área materia de solicitud.

8. Que, de lo señalado en el considerando precedente, se advierte que un área aproximada de **24 956,74 m²** (área que resulta de la sumatoria del área de **2 934,62 m²**, la cual se encuentra aún en trámite para la primera inscripción de dominio a favor del Estado y **22 022,12 m²**, que se encontraría sin inscripción registral) no se encontraría inscrita, 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, 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, se informa que esta Subdirección evaluará incorporar





RESOLUCIÓN N° 0668-2019/SBN-DGPE-SDAPE

la parte de "el predio" que se encontraría 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.

9. Que, por otro lado, toda vez que existiría construcciones de viviendas dispersas en "el predio", 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", una vez quede consentida la presente Resolución.

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley", "el Reglamento", "el ROF", la "Directiva N.° 002-2016/SBN", la Resolución N° 044-2019/SBN-GG de fecha 06 de mayo de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 1438-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 31 de julio de 2019 (folios 20 y 21).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS DE VIVIENDA CERRO EL PALOMAR NINIVE HUAYCAN**, representada por su presidente Miguel Ángel Torres Campos, 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 REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES