

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0727-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 755-2020/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentado por **ALEJANDRO JOSÉ MACERA NEMI**, mediante la cual solicita la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado, respecto del área de 983,65 m², ubicado en el distrito de Punta Hermosa, 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] (en adelante el “TUO de la Ley”), su Reglamento^[2] 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 Estatales^[3] (en adelante “el 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 los documentos presentados el 10 de julio 2020 y 27 de agosto (S.I. n.º 09727-2020) y (S.I. n.º 13124-2020) respectivamente, **ALEJANDRO JOSÉ MACERA NEMI** (en adelante “el administrado”), solicitó la primera inscripción de “el predio” con la finalidad que esta Superintendencia lo incorpore al patrimonio estatal para que posteriormente sea materia de venta directa. Para tal efecto, presentó los documentos siguientes: **i)** Documento Nacional de Identidad; **ii)** Certificado de Búsqueda Catastral n.º 349-2020, expedido por la Subdirección de Registro y Catastro, el 26 de junio de 2020; **iii)** plano de ubicación – perimétrico N° 01 de noviembre de 2019; y, **iv)** memoria descriptiva del 03 de diciembre de 2019.
- 4.- Que, de conformidad con el literal d) del artículo 4º del “TUO de la Ley”, concordado con el literal c) del numeral 2.3 del artículo 2º 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 16º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, aprobado con la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 097-2013-SUNARP-SN del 03 de mayo de 2013.
- 5.- Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 38º 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.º 002-2016/SBN denominada “Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.º 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 documentación técnica presentada por “el administrado”, 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.º 02341-2020/SBNSDASPE del 31 de julio de 2020, aclarado mediante Informe Preliminar n.º 2427-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de agosto de 2020, en el cual se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** de la digitalización de las coordenadas UTM indicadas en el cuadro de datos técnicos del plano y memoria descriptiva presentados, se obtiene un polígono de 983,65 m², área que será materia de evaluación; **ii)** el 13.75% aproximadamente de “el predio” (que corresponde a un área de 182,70 m²), recae sobre un área de mayor extensión inscrita en la partida n.º P03247616 del Registro de Predios de Lima, a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, con CUS n.º 103146, la cual se ha identificado como área de circulación de la Agrupación de Familias La Planicie; **iii)** el 18.57% aproximadamente de “el predio” (que corresponde a un área de 135,22 m²), recae sobre un área de mayor extensión inscrita en la partida n.º 12361708 del Registro de Predios de Lima, a favor de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, con CUS n.º 93299; **iv)** el 0,45% aproximadamente de “el predio” (que corresponde a un área de 4,39 m²), recae sobre un área de mayor extensión inscrita en la partida n.º 13113074 del Registro de Predios de Lima, a favor del Estado, con CUS n.º 79726; **v)** el 67,23% aproximadamente de “el predio” (que corresponde a un área de 661,34 m²) recae sobre un área de mayor extensión de titularidad de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa en mérito al Acuerdo de Concejo n.º 044-2018-MDPH (información fue extraída de la Solicitud de Ingreso n.º 28461-2018), sin embargo, no se tiene inscripción registral de respecto de dicha área; y, **vi)** de la visualización de las imágenes satelitales en el aplicativo Google Earth del 29 de julio de 2020, se observó que sobre “el predio” existe edificación consolidada.

8.- Que, de acuerdo a lo señalado en el numeral ii), iii) y iv) del párrafo precedente, el 32,77% de “el predio” se encuentra inscrito a favor de la COFOPRI, la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa y el Estado; respecto del cual no corresponde realizar acciones para iniciar de oficio el procedimiento de primera inscripción de dominio, en la medida que dicha área cuenta con inscripción registral.

9.- Que, respecto del 67.23% de “el predio” que no cuenta con inscripción registral, se debe indicar que de acuerdo a los antecedentes administrativos que obran en esta Superintendencia, se advirtió que mediante Solicitud de Ingreso n.º 28461-2018, la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa remitió a esta Subdirección el Acuerdo de Concejo n.º 044-2018-MDPH, a través del cual aprobó la inmatriculación de un área de 1,713.48 m² (dentro del cual se encuentra el 67.23% de “el predio”), lo cual fue comunicado a la Subdirección de Supervisión, mediante Memorando n.º 4210-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de octubre de 2019, a fin que evalúe las acciones de su competencia.

10.- Que, en ese sentido, si bien es cierto no se ha identificado inscripción registral respecto del área de 67.23% de “el predio”, no es menos cierto que existe un acto administrativo emitido por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, a través del cual se aprueba la inmatriculación de dicha área a su favor; motivo por el cual, no corresponde realizar acciones para iniciar el procedimiento de primera inscripción de dominio respecto de dicha área, sin perjuicio de ello, se hará de conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta SBN el acto emitido por la citada comuna, a fin que efectúen las acciones de supervisión que correspondan.

11.- Que, no obstante, lo indicado, se debe señalar que el procedimiento de primera inscripción de dominio es un procedimiento que se inicia de oficio y no a solicitud de parte, por lo que de determinarse que el área precitada no es de titularidad de dicha comuna, esta Subdirección iniciaría de oficio su primera inscripción de dominio, acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones de predios estatales.

12.- Que, por otro lado, toda vez que, de acuerdo con las imágenes satelitales de Google Earth, “el predio” se encontraría ocupación consolidada sobre propiedad estatal, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 21º y 46º de “el ROF de la SBN” respectivamente.

13.- Que, finalmente, respecto al extremo de solicitud relacionada a su interés de adquirir “el predio” a través de una venta directa, se debe indicar que, esta Subdirección solo es competente para pronunciarse sobre la primera de inscripción de dominio solicitada, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta SBN, quien evalúa los actos de disposición de predios inscritos a favor del Estado, lo que se hace de conocimiento para los fines pertinentes.

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", "el ROF de la SBN", "la Directiva", la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019, los Informes Técnicos Legales nros 836-2020/SBN-DGPE-SDAPE, 837-2020/SBN-DGPE-SDAPE, 838-2020/SBN-DGPE-SDAPE y 839-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de septiembre de 2020, respectivamente.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentado por **ALEJANDRO JOSÉ MACERA NEMI**, mediante la cual solicita la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** lo resuelto 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. –

Visado:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado:

Subdirector de Administrador del Patrimonio Estatal

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

[2] Aprobado por el 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.