



## **RESOLUCIÓN N° 1281-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 22 de noviembre de 2019

### **VISTO:**

El Expediente n.° 1396-2019/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANDES DE VENTANILLA**, representada por su presidente Mamerto Huanca Aquise, mediante el cual solicita la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado, respecto del área de 10 032,74 m<sup>2</sup>, ubicado en la Zona B del Asentamiento Humano Asociación Pobladores de Ventanilla Alta, distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao (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 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 la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, mediante escrito presentado el 25 de octubre de 2019 (S.I. n.° 35066-2019), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANDES DE VENTANILLA**, representada por su presidente Mamerto Huanca Aquise (en adelante "la administrada"), solicitó la primera inscripción de dominio de "el predio" para su posterior en venta, para ser destinado a vivienda (folio 1). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la partida n.° 70599682 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (folios 3 al 10); **b)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral n.° 34560 del 17 de abril de 2015, emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (folios 11 y 12); **c)** plano perimétrico de marzo de 2015, lámina

<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.





P-01(folio 13); **d**) plano localización y ubicación de marzo de 2015, lámina U-1(folio 14); y, **e**) copia de la memoria descriptiva del 10 de marzo de 2015 (folios 15 y 16).

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 la 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 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 "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 señalado, 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, por lo que se emitió el Informe Preliminar n.° 1328-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de noviembre de 2019 (folios 21 al 24), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i**) revisada la Base Gráfica Única que tiene acceso esta Superintendencia, se verificó que "el predio" no se superpone con predios del Estado, **ii**) según el catastro de INGEMMET sobre "el predio" existe la concesión minera n.° 010349604 (estado vigente), **iii**) revisado el geoportal SUNARP "el predio" se encuentra sin inscripción registral; **v**) revisada las imágenes satelitales de Google Earth de agosto de 2018, se visualiza que "el predio" se encuentra principalmente en zona eriaza y en sus límites algunas edificaciones.

8. Que, de acuerdo a lo expuesto, "el predio" en evaluación se encuentra sin inscripción registral; sin embargo, debe precisarse que la primera inscripción de dominio es un procedimiento de oficio y no a solicitud de parte, por lo que corresponde declarar improcedente lo requerido por "el administrado" y disponer el archivo una vez consentida la presente resolución. No obstante, esta Subdirección evaluará incorporar al patrimonio del Estado el área libre de inscripción registral, a través de un procedimiento de oficio, acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones de predios estatales.

9. Que, por otro lado, de la solicitud de "el administrado" se infiere que requiere la primera inscripción de dominio de "el predio" para posteriormente solicitar la venta directa del mismo; al respecto se debe indicar que solo se realiza actos de disposición sobre predios estatales que cuentan con inscripción registral, de conformidad con lo prescrito en el artículo 48<sup>4</sup> de "el Reglamento". Asimismo, es necesario tener presente

<sup>4</sup> "Artículo 48°.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición







## **RESOLUCIÓN N° 1281-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

que los pedidos de venta directa son evaluados por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, por lo que de inscribirse "el predio" a favor del Estado, podría solicitar el acto de disposición que corresponda, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en la norma.

10. Que, asimismo, es conveniente precisar que Mamerto Huanca Aquise, quien señala ser representante de "la administrada", no acreditó tener facultades para actuar en representación de la misma, ya que según la partida registral n.° 70599682 de la Oficina Registral Callao, el periodo de mandato del consejo directivo tuvo vigencia hasta el 07 de abril de 2017; no obstante, en mérito a los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, resulta inficioso solicitar a la persona antes indicada acreditar su representación.

11. Que, toda vez que se ha determinado que en los límites de "el predio" existen algunas edificaciones, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46° y 21° del "ROF de la SBN", respectivamente.

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.° 2267-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre de 2019 (folios 25 al 27).

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANDES DE VENTANILLA**, representada por su presidente Mamerto Huanca Aquise, 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 y 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