

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0650-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 601-2021/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA CASA HUERTA DE ISRAEL**, representada por su presidente Santos Crecencio Ruiton Herrera, mediante la cual peticiona la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un área de 5 311 540,99 m² ubicada a 5 km al noreste del Centro Poblado Huarangal entre los cerros San Diego y San Juan, distrito de Carabayllo, 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 Estatales aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA [\[1\]](#) (en adelante “TUO de la Ley”), y su Reglamento [\[2\]](#) aprobado mediante Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (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 [\[3\]](#) (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 31 de mayo de 2021 [(S.I. n.° 13661-2021) folio 4], la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA CASA HUERTA DE ISRAEL**, representada por su presidente Santos Crecencio Ruiton Herrera (en adelante “la administrada”) solicitó la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de un área de 5 550 109,2437 m², a fin de adjudicarse la misma mediante venta directa y, posteriormente arborizar dicha área o ejecutar un proyecto de agricultura urbana en cuidado del medio ambiente. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la memoria descriptiva del plano perimétrico de “la administrada” de setiembre de 2020 (folio 04); **b)** copia simple de consulta de estado de trámite de la solicitud de ingreso n° 23455-2020 presentada a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia y su constancia de recepción en mesa de partes (folio 1); **c)** copia simple de la solicitud de ingreso y correo de recepción en Mesa de Partes Virtual SBN de la S.I. (folio 5 a 6); **d)** copia simple de certificado de

búsqueda catastral n° 00616-2020 de setiembre de 2020 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (folio 7); e) copia simple de partida n° 14628263 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima de la Zona Registral n° IX- Sede Lima (folio 8); f) copia simple de Certificado de Zonificación y Vías n° 0974-2020-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (folio 10); g) copia simple del plano ubicación lámina U - 01, de setiembre de 2020 (folio 12); g) copia simple del plano perimétrico lámina P-01 de setiembre de 2020 (folio 12);

4. Que, de conformidad con el literal d) del artículo 4° del “TUO de la Ley” concordado con el artículo 101° de “el Reglamento”, la primera inscripción de dominio es un acto de adquisición que tiene por finalidad identificar y delimitar los predios de propiedad del Estado, y lograr su inscripción en el Registro de Predios correspondientes, siendo esto último también regulado en el artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, aprobado con Resolución n.° 097-2013-SUNARP-SN del 03 de mayo de 2013;

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 101° y siguientes 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 mismo que 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”), la cual se aplica supletoriamente en lo que se considera pertinente;

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 en el considerando anterior, como parte de la etapa de calificación, 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.° 01607-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de junio de 2021 (folios 13) en el que se determinó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** reconstruidas las coordenadas indicadas en el cuadro de datos técnicos del plano perimétrico presentado, se obtuvo un área gráfica de 5 311 540,99 m², la cual discrepa con el área indicada en la solicitud de 5 550 109,2437 m², habiéndose tomado como referencia la primera de las áreas indicadas (5 311 540,99 m²) para la presente evaluación; **ii)** revisada la Base Gráfica Única de esta Superintendencia y de la consulta de la base SUNARP se verificó que, “el predio” no registra antecedentes registrales; descartándose la superposición con propiedad estatal inscrita; **iii)** revisada las bases gráficas SICAR del Ministerio de Agricultura y Riego, BDPI del Ministerio de Cultura y DICAPI se observa que “el predio” no se superpone a centros poblados, reservas indígenas, comunidades campesinas, ni unidades catastrales, y se encuentra fuera de Zona de Playa Protegida; **iv)** de acuerdo al Portafolio de predios del Estado - PPE, “el predio” no recae sobre predios del Estado; **v)** revisada la base con la cuenta esta Superintendencia, se observó que, sobre el 33,24% (que corresponde a 1 765 286,12 m²) de “el predio” recae el procedimiento administrativo de primera inscripción de dominio, que se encuentra comprendido en el Expediente n° 866- 2015/SBNS DAPE, con resolución consentida; asimismo, sobre la totalidad de “el predio” recae el procedimiento administrativo de compraventa por causal, comprendido en el Expediente n° Exp. 945-2020/SBNSDDI; **vi)** “el predio” no cuenta con procesos judiciales u otro similar; **vii)** de la vista satelital de Google Earth al 27 de marzo de 2021 se observa que “el predio” en su totalidad se encuentra desocupado;

8. Que, de lo señalado en el considerando precedente, se advierte que el 33,24% (que corresponde a 1 765 286,12 m²) de “el predio” forma parte del área de mayor extensión de 4 446 011,32 m², que fue materia de evaluación en el procedimiento administrativo de primera inscripción de dominio, comprendido en el Expediente n° 866- 2015/SBNSDAPE, siendo mediante Resolución n° 0467-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio de 2019 que se dispone la primera inscripción de dominio a favor del Estado; sin embargo, dicha resolución aún no ha sido inscrita en los Registros Públicos, toda vez se viene evaluando la emisión de la resolución modificatoria; posteriormente, solicitará la inscripción del área resultante luego de realizado el análisis técnico correspondiente. En ese sentido, no amerita realizar acciones para iniciar de oficio un procedimiento de primera inscripción de dominio respecto de dicha área;

9. Que, el 66,76% (que corresponde a 3 546 254,87 m²) aproximadamente de “el predio” no cuenta con inscripción registral ni se encuentra siendo evaluado en un proceso administrativo de primera inscripción de dominio; no obstante, el procedimiento de primera inscripción de dominio respecto a esta área resulta improcedente, toda vez que estamos frente a un procedimiento de oficio y no a pedido de parte; por tanto, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Sin perjuicio de ello, se informa que esta Subdirección evaluará incorporar el área antes citada 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 las incorporaciones de predios estatales;

10. Que, respecto del área no inscrita de “el predio”, esta Subdirección dispone poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, conforme los artículos 46° del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, Directiva n.° 002-2016/SBN y la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 0775-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de junio de 2021 (folio 16 a 18).

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA CASA HUERTA DE ISRAEL**, representada por su presidente Santos Crecencio Ruiton Herrera, 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, publíquese en el portal web de la SBN y archívese. -

Visado por:

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

- [1] Aprobado con Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA, publicado en el diario "El Peruano" el 10 de julio de 2019.
- [2] Aprobado con Decreto Supremo n.º. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021.
- [3] Aprobado con el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.