

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0812-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 11 de agosto de 2021

**VISTO:**

El Expediente n.° 618-2021/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **JOSE LUIS SANDOVAL SANCHEZ**, mediante la cual peticiona la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO**, respecto de un área de 24 171,40 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Condoray Alto, distrito de Lunahuana, provincia de Cañete, 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 [1], aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento [2], aprobado por 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 02 de junio de 2021 [(S.I. n.° 14028-2021) folios 01 al 04], **JOSE LUIS SANDOVAL SANCHEZ** (en adelante "el administrado"), solicitó la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio", según refiere, para posteriormente adjudicárselo y ejecutar un proyecto turístico de deportes de aventura. Para lo cual presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral del 27 de diciembre de 2019, emitido por la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral n° IX - Sede Lima (folios 01 al 02); **b)** copia simple del plano perimétrico, lámina P - 01, de noviembre de 2019 (folios 03); y, **c)** copia simple de memoria descriptiva de noviembre de 2019 (folios 03).

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 también 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 y no se oponga a “el Reglamento”.

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 anteriormente señalado, 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.° 01628-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de junio de 2021 (folios 05 al 08), en el que se determinó, lo siguiente: **i)** reconstruidas las coordenadas indicadas en la documentación técnica presentada por “el administrado”, se obtuvo un polígono de 24 171,41 m<sup>2</sup> el cual difiere con el área señalada en el plano (24 171,40 m<sup>2</sup>); no obstante, dado que, la diferencia de áreas se encuentra dentro del rango de las tolerancias registrales, conforme a la Directiva n.° 01-2008-SNCP/CNC, se considera el área obtenida del cuadro de datos técnicos (24 171,40 m<sup>2</sup>) para la presente evaluación; **ii)** revisada la Base Gráfica Única de esta Superintendencia y la Base SUNARP, se verificó que el 98,54% (23 818,33 m<sup>2</sup>) de “el predio” recae sobre predio de mayor extensión inscrito en la partida n° 21283673 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral n° IX - Sede Lima a favor del Estado, anotado con CUS n° 144356; a su vez, el 0,70% (170,30 m<sup>2</sup>) de “el predio” recae sobre predio inscrito en la partida n° 90196448 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral n° IX - Sede Lima a favor de terceros; y únicamente, el 0,76% (182,77 m<sup>2</sup>) de “el predio” no cuenta con antecedentes registrales; **iii)** revisado el portafolio de predios del Estado - PPE se advierte el 98,54% (23 818,33 m<sup>2</sup>), con partida n° 21283673, cuenta código n° 144356-00002 del Portafolio de Predios; **iv)** revisado el geoportal BDPI del Ministerio de Cultura, se observa que 98,54% (23 818,33 m<sup>2</sup>) de “el predio” se superpone con los tramos Zuñiga - Cerro Azul y subtramo Catapaya – Patapampa del Qhapaq Ñam; **v)** consultado el aplicativo JMAP se observa que “el predio” no cuenta con procedimientos administrativos concluidos con derechos otorgados, o procedimientos administrativos en trámite; ni procesos judiciales concluidos o en trámite; **vi)** revisada las imágenes satelitales del aplicativo de Google Earth, al 16 de febrero del 2021, se observa que “el predio” se encuentra desocupado.

8. Que, de lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” recae parcialmente en 23 818,33 m<sup>2</sup> (respecto del 98,54% de “el predio”), sobre el área de mayor extensión inscrita en la partida n.° 21283673 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral n° IX - Sede Lima, anotado con CUS n° 144356, a favor del Estado representado por esta Superintendencia; en consecuencia, no procede evaluar la primera inscripción de dominio a favor del Estado, toda vez que dicha área ya se encuentra inscrita. Asimismo, el área de 170,30 m<sup>2</sup> (respecto del 0,70% de “el predio”) también cuenta con inscripción registral, en la partida n° 90196448 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral n° IX - Sede Lima, a favor de terceros, razón por la cual, no amerita realizar acciones para iniciar de oficio un procedimiento de primera inscripción de dominio respecto de dicha área.

9. Que, por otro lado, el área de 182,77 m<sup>2</sup> (respecto del 0,76% de “el predio”) se ha determinado que ésta carece de inscripción registral; sin embargo, el procedimiento de primera inscripción de dominio respecto de 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, por otra parte, con el fin verificar que “el predio” se encuentre libre de posesiones informales, corresponde poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 46° del “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.° 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019, y los Informes Técnicos Legales nros. 0978-2021/SBN-DGPE-SDAPE y 0979-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de agosto de 2021 (folios 13 al 18).

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JOSE LUIS SANDOVAL SANCHEZ**, 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 proceda 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**

<sup>1</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

<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.