

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0838-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 695-2021/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **MARIO GROWER CASTILLO MEZZICH**, mediante la cual peticiona la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un área de 71 945,33 m² (7.194533 ha) ubicada a la altura del km 43 de la carretera Panamericana Norte, entrando por la Avenida Bertello, a 1200 metros del margen izquierdo de las Lomas de Santa Rosa, distrito de Santa Rosa, 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 n.º 019-2019/VIVIENDA^[1] (en adelante “TUO de la Ley”), y su Reglamento^[2] aprobado mediante Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (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 aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA^[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 n.º 01 presentado el 22 de junio de 2021 [(S.I. n.º 15765-2021) folios 01 al 02], **MARIO GROWER CASTILLO MEZZICH** (en adelante “el administrado”) solicitó la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de un área de 7.19470 ha (71 946,99 m²) ubicada a la altura del km. 43 de la carretera Panamericana Norte, entrando por la Avenida Bertello, a 1200 metros del margen izquierdo de las Lomas de Santa Rosa, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, según refiere, por encontrarse en posesión y para posteriormente peticionar el derecho de usufructo. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la Resolución de Gerencia n.º 005-2021/GDU-MDSR del 22 enero de 2021 (folios 03 al 04); **b)** copia simple del plano de ubicación de “el predio”, lámina U-01 del 02 de abril de 2019 (folio 05); **c)** copia simple de la memoria descriptiva del 02 de abril de 2019 (folios 06 al 07); **d)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral, publicidad n.º 2021-990018, emitido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima del 18 de marzo de 2021, mediante el cual se adjunta el

Informe Técnico n° 004828-2021-ZR.N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT emitido el 13 de marzo de 2021 por el Área de Catastro (folios 08 al 13); e) copia simple de las partidas nros. 13545607, 13089504 y 13545608 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX - Sede Lima (folios 14 al 18); f) copia simple de esquila de observación emitida por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX - Sede Lima el 16 de diciembre de 2015 (folio 19); g) fotografías (folio 20); y, h) copia simple del plano perimétrico de “el predio”, lamina P-01, del 02 de abril de 2006 (folio 21).

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 correspondiente, de acuerdo al 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 considere 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 señalado en el considerando anterior, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar en gabinete la documentación 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.° 01838-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de junio de 2021 (folios 23 al 26) e Informe Preliminar n.° 02252-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de agosto de 2021, en los que se determinaron respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** reconstruidas las coordenadas indicadas en el plano perimétrico de “el predio” se obtuvo un área de 71 945,33 m², el cual discrepa en 1,66 m² con el área indicada en la solicitud de 71 946,99 m² (7.19470 ha), habiéndose tomado como referencia la primera de las áreas indicadas para la presente evaluación; **ii)** revisada la Base Gráfica Única de esta Superintendencia y Base SUNARP se observa que el 0,008% (5,67 m²) de “el predio” recae sobre área de mayor extensión inscrita en la partida n.°12440721 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX - Sede Lima, a favor del Estado y cuenta con CUS n° 53180; asimismo, el 0.03% (24,29 m²) de “el predio” recae sobre el área de mayor extensión inscrita en la partida n.° 13887849 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX - Sede Lima, a favor del Estado y cuenta con CUS n° 107006; en consecuencia, queda un 99,96% de “el predio” sin antecedentes registrales; **iii)** consultado el Geoportal Geolomas se observa que la totalidad de “el predio” recae sobre lomas costeras y colinas áridas; **iv)** de acuerdo al plano de zonificación de Lima Metropolitana - Santa Rosa, aprobado por las Ordenanzas nros 1085-MML y 2209-MML emitidas por la Municipalidad Metropolitana de Lima, “el predio” recae en área zonificada como Residencial de Densidad Media - RDM; **v)** revisadas las imágenes satelitales del aplicativo de Google Earth, al 27 de marzo del 2021, se observa que “el predio” se encontraría parcialmente ocupado.

8. Que, de lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que el 0,008% (5.67 m²) y 0.03% (24.29 m²) de “el predio” recaen sobre áreas de mayor extensión inscritas en las partidas nros 12440721 y 13887849 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX - Sede Lima, a favor del Estado, en consecuencia, respecto de dichas áreas no procede evaluar la primera inscripción de dominio a favor del Estado; toda vez que dichas áreas ya se encuentran inscritas. Asimismo, el 99,96% aproximadamente de “el predio no cuenta con inscripción registral; no obstante, se debe precisar que, 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 iniciará de **OFICIO** acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones de predios estatales.

9. Que, asimismo, se hace de conocimiento que respecto a que “el predio” recae sobre lomas costeras es preciso señalar que, del artículo 99° de la Ley n.° 28611, Ley General del Ambiente prescribe que las lomas costeras forman parte de los ecosistemas frágiles, por lo que las autoridades públicas, en el ejercicio de sus funciones, adoptan medidas de protección especial para dichos ecosistemas, tomando en cuenta sus características y recursos singulares; y su relación con condiciones climáticas especiales y con los desastres naturales.

10. Que, por otro lado, toda vez que “el administrado” manifestó encontrarse en posesión de “el predio”, esta Subdirección hará de conocimiento de dicha situación a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo con dispuesto en el artículo 46° del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “la Directiva”, el “ROF de la SBN”, la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y los Informes Técnicos Legales n.° 1020-2021/SBN-DGPE-SDAPE, 1022-2021/SBN-DGPE-SDAPE y 1023-2021/SBN-DGPE-SDAPE el 26 de agosto de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MARIO GROWER CASTILLO MEZZICH**, 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 expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese. -

Visado por:

SDAPE

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.° 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril del 2021.

³ Aprobado con el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.