

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1063-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 906-2021/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA UNIÓN ALTO SANTA CLARA SUR – ATE VITARTE** representada por su presidente César Francisco Guisado Ccorimanta, mediante la cual peticionan la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un área de 18 064,96 m², ubicada en el distrito de Ate Vitarte, provincia y departamento 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^[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 27 de julio de 2021 [(S.I. n.º 19263-2021) folio 1 al 23], la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA UNIÓN ALTO PIALE SANTA CLARA SUR – ATE VITARTE** representada por su presidente César Francisco Guisado Ccorimanya (en adelante “la administrada”) solicitó la primera inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de “el predio”, siendo este un terreno eriazo, para que posteriormente se solicite la adjudicación mediante venta directa. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia n.º 092-2020 emitida el 13 de enero de 2020 por la Municipalidad Distrital de Ate (folio 04); **b)** copia simple de la anotación de inscripción, título n.º 2019-02603742 del 23 diciembre de 2019, emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (folio 05); **c)** copia simple de la partida n.º 12575220 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (folios); **d)** copia simple del certificado de búsqueda catastral, publicidad n.º 4487897 del 22 diciembre 2020, emitido por la Oficina Registral de Lima (folios 07 al 08); **e)** copia simple del gráfico referencial PUB-4487897 de diciembre de 2020 (folio 09); **f)** copia simple de la Resolución de Subgerencia n.º 226 del 04 de junio de 2013 emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (folio 10); **g)** copia simple de la memoria descriptiva (folios 11 al 21); **h)** copia simple del plano de trazado y lotización, plano P- 01 de mayo de 2013 (folio 22); y, **i)** copia simple del plano perimétrico, lámina PP-01 de julio de 2021 (folio 23);

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.° 02275-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de agosto de 2021 (folio 24 al 28) en el que se determinó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** existe congruencia o coincidencia entre el área solicitada y el área graficada, según las coordenadas proporcionadas en la documentación técnica presentada por “la administrada”; **ii)** consultada la Base Única de esta Superintendencia se observa que el 11,08% de “el predio” recae parcialmente sobre predio inscrito sobre la partida n° 14047459 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX - Sede Lima, a favor del Estado, anotado con CUS n° 116075; **iii)** revisada la Base SUNARP se observa que el 22,86% de “el predio” recae parcialmente sobre terrenos comunales inscritos en la partida 11056781 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral n° IX - Sede Lima, a favor de la Comunidad Campesina Collanac; **iv)** de acuerdo al Geovisor de SUNARP se aprecia que colindante a “el predio” se encuentra la partida n° 11075200 del Registro de Predios de Lima; sin embargo, de acuerdo a la búsqueda de “la administrada” se aprecia en su lugar la partida n° P02236151, la cual sí presentaría superposición parcial; no obstante, al no contar con el polígono digital de dicha partida no ha sido posible graficar el área y determinar el grado de superposición y, con esto establecer el área que se encontraría sin inscripción registral; **v)** consultado el Geollacta de COFOPRI, se aprecia el catastro municipal en el que se observan lotizaciones y manzaneo en la totalidad de “el predio”; **vi)** revisada la Base Gráfica SICAR del Ministerio de Agricultura y Riego se observa que “el predio” recae sobre Comunidad Campesina Collanac - Sector A inscrita en la partida n° 11056781 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima; **vii)** de acuerdo a la Base Gráfica SIGDA del Ministerio de Cultura se observa que sobre “el predio” no existen reservas ni sitios arqueológicos; **viii)** consultada la Base Gráfica SERFOR del Ministerio de Agricultura y Riego sobre “el predio” no existen reservas forestales catastradas; **ix)** revisada la Base Gráfica Geocatmin se aprecia que “el predio” recae sobre concesión extinguida; **x)** Consultada la Base Gráfica IDEP del Instituto Geográfico Nacional se aprecia que “el predio” se encuentre ubicado al norte del cerro candela y este del sector Barbadillo; **xi)** según Base Gráfica Geolomas de la Municipalidad Metropolitana de Lima “el predio” recae sobre lomas costeras no sobre reservas; **xii)** de acuerdo a la Base Gráfica Geosernanp del Ministerio de Ambiente “el predio” no posee áreas naturales; **xiii)** revisadas las imágenes satelitales del aplicativo de Google Earth, al 11 de agosto del 2021, se observa que “el predio” se encuentra en su totalidad ocupado por edificaciones precarias y consolidadas; además de vías de acceso que cruzan “el predio” en uno y otro sentido; **xiv)** de acuerdo a la Ordenanza Municipal n° 640-MML “el predio” recae sobre zona PTP; **xv)** consultada la Base Gráfica BDPI del Ministerio de Cultura, se observa que sobre “el predio” no se aprecian terrenos comunales ni indígenas; **xvi)** revisada la Base Gráfica de esta Superintendencia, se observa que sobre “el predio” recaen procedimientos de venta directa comprendidos en las S.I n°s 06931-2012, 14972-2012, 17004-2012 y 03110-2015 (trámite).

8.- Que, de lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que el 11,08% de “el predio” recae sobre predio, a favor del Estado en la partida n° 14047459 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral n° IX - Sede Lima, con CUS n° 116075, en consecuencia, no procede evaluar la primera inscripción de dominio a favor del Estado; toda vez que dicha área ya se encuentra inscrita.

9.- Que, asimismo, de acuerdo a la Base Gráfica de Sunarp, se ha determinado que el 22,86% de “el predio” recae sobre predio inscrito en la partida 11056781 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral n° IX - Sede Lima, a favor de la Comunidad Campesina Collanac; motivo por el cual se debe tener presente que de acuerdo a la Décima Cuarta Disposición Complementaria Final del “TUO de la Ley”, el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales, no afecta las tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios, ni los derechos de propiedad o de posesión de las comunidades campesinas y nativas, por ende, no es procedente realizar la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de propiedad de la comunidad campesina antes citada;

10.- Que, aproximadamente el 66,06% de “el predio” no cuenta con inscripción registral, toda vez que no se cuenta con gráfico poligonal de la partida n° P02236151, por lo cual no se conoce el grado de superposición sobre “el predio” y dicha área no se encuentra siendo evaluado en un proceso administrativo de primera inscripción de dominio. No obstante, se debe precisar que el procedimiento de primera inscripción de dominio respecto de dicha área es un procedimiento que se inicia de oficio y no a solicitud de parte; motivo por el cual, se debe declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada” y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Sin perjuicio de ello, esta Superintendencia evaluará incorporar el área que se encuentra sin inscripción registral al patrimonio del Estado, 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.

11.- 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.

12.- Que, respecto al área no inscrita, esta Subdirección dispone poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, conforme al artículo 46° del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y los Informes Técnicos Legales nos. 1264-2021/SBN-DGPE-SDAPE y 1265-2021/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 28 de octubre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA UNIÓN ALTO PRIALE SANTA CLARA SUR – ATE VITARTE** representada por su presidente César Francisco Guisado Ccorimanta, 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.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.