



RESOLUCIÓN N° 0124-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 10 de febrero de 2020

VISTO:

El Expediente n.° 128-2014/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno urbano de 150 330,02 m², ubicado entre las Agrupaciones de Familia Urbanización El Carmen y Santa Cruz, altura de la antigua Panamericana Sur y la margen derecha de la Panamericana Sur kilómetro 42+0000, distrito de Punta Hermosa, 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 a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales"¹ aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "la Ley"), su Reglamento² 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 Estatales³ (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, el presente procedimiento administrativo se encuentra sustentado en el artículo 36° de "la Ley", el mismo que señala que, los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, ello en concordancia con 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

¹ Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA

² Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008

³ Aprobado por el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.



Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias. Asimismo, este procedimiento está desarrollado en la Directiva n.º 002-2016/SBN denominada "Procedimiento para la primera inscripción de predios del Estado", aprobada por la Resolución n.º 052-2016/SBN (en adelante "Directiva n.º 002-2016/SBN");

4. Que, adicionalmente, es necesario precisar que de conformidad al numeral 17-A.1 del artículo 17-A de "la Ley", incorporado por el Decreto Legislativo n.º 1358, "(...) las 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;

5. Que, como parte de la etapa de identificación de "el predio" se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose inicialmente un área de 182 045,65 m² ubicada entre las urbanizaciones El Carmen y Santa Cruz, altura de la Antigua Panamericana Sur y a la margen derecha de la Panamericana Sur kilómetro 42+000 y un tramo de la avenida García Rada, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima (conforme consta en los folios 25 y 26 del Plano Perimétrico n.º 1643-2019/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n.º 0845-2019/SBN-DGPE-SDAPE), que se encontraría sin inscripción registral (en adelante, "área materia de evaluación");

6. Que, mediante Oficios nros. 4684, 4687, 4688, 4689, 4691 y 4692-2019/SBN-DGPE-SDAPE todos del 17 de junio de 2019 (folios 27 al 32), Oficio n.º 8646-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre de 2019 (folio 475), se ha solicitado información a las siguientes entidades: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Sugerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, Dirección General de Caminos y Ferrocarriles del Ministerio de Transporte y Comunicaciones respectivamente, a fin de determinar si el área materia de evaluación es susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio n.º 118-2019-MDPH-SGA presentado el 5 de julio de 2019 (folio 33), la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa remitió el Informe n.º 108-2019-MDPH/GDUCT-SGC del 28 de junio de 2019 (folio 34) emitido por la Subgerencia de Catastro, mediante el cual informó que en el "área materia de evaluación" se encuentra ocupado por terceros;

8. Que, mediante Oficio n.º 498-2019-MML-GDU-SASLT presentado el 12 de julio de 2019 (folio 37), la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima remitió el Informe n.º 262-2019-MML-GDU-SASLT-DT del 28 de junio de 2019 (folios 38 al 40), mediante el cual informó que el "área materia de evaluación" no se superpone con áreas catastradas que puedan ser calificadas como predios rústicos o eriazos habilitados; asimismo indicó que no se superpone con ninguna Comunidad Campesina;

9. Que, mediante Oficio n.º 1082-2019-MML-GDU-SPHU presentado el 25 de julio de 2019 (folios 41 al 44), la Subgerencia de Planteamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, informó que de conformidad al Sistema Vial Metropolitano aprobado por Ordenanza n.º 341-MML y sus modificatorias se advierte que el "área materia de evaluación" se encuentra afecto por las siguientes vías: Vía





RESOLUCIÓN N° 0124-2020/SBN-DGPE-SDAPE

Expresa Panamericana Sur-B, Vía Colectora Antigua Panamericana Sur – A, Vía Colectora Antigua Panamericana Sur – B; asimismo informó que se encuentra afecto por los derechos de vía de la Autopista Panamericana Sur y de la Antigua Panamericana Sur;

10. Que, mediante Oficio n.° D000480-2019/DSFL/MC presentado el 8 de agosto de 2019 (folio 51), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL informó que sobre el “área materia de evaluación” no se ha determinado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico;

11. Que, mediante Oficio n.° 4723-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 22 de agosto de 2019 (folio 53), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que sobre el “área materia de evaluación” no se ha realizado proceso de saneamiento físico – legal;

12. Que, mediante Oficio n.° 1838-2019-MTC/19.03 presentado el 13 de diciembre de 2019 (folios 564 y 565), la Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes del Ministerio de Transporte y Comunicaciones informó que sobre el “área materia de evaluación” no se ha identificado ninguna infraestructura vial;

13. Que, a fin de determinar la existencia de antecedentes registrales que afecten al “área materia de evaluación” se solicitó la búsqueda catastral ante la Zona Registral N° IX – Sede Lima, la misma que remitió el Informe Técnico n.° 16380-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 23 de julio de 2019 (folios 46 al 50), mediante el cual informó que el “área materia de evaluación” se ubica parcialmente sobre el ámbito de las siguientes partidas nros. P03247535, 13977928, 13977939, 13977932, 11424636, 42231215, 13870401, 11329632, P03244938, 14035307, 12353881, 12416214, 13143947, 12913260 y 49071459; asimismo informó que el saldo se encuentra comprendido en ámbito donde a la fecha, no ha sido identificado un predio inscrito, por ello no es posible determinar si se encuentra inscrito o no;

14. Que, en atención a la imposibilidad de poder determinar si se encuentra inscrito o no, se debe tener en cuenta que, de acuerdo a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN “no impide la inmatriculación, el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no”, por lo que la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no, no impediría su inmatriculación a favor del Estado;

15. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 16 de octubre de 2019 se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica n.° 1453-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de octubre de 2019 y Panel Fotográfico (folios 60 al



62). Durante la referida inspección se observó que el "área materia de evaluación" es de naturaleza urbana, de topografía de leve pendiente, tipo de suelo arenoso; asimismo, al momento de la inspección se observó que se encontraba ocupada;

16. Que, mediante Oficio n.º 7689-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de octubre de 2019 (folio 59), Oficios nros. 8038, 8039, 8040, 8041-2019/SBN-DGPE-SDAPE todos del 29 de octubre de 2019 (folios 364 al 367), Oficio n.º 8162-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de noviembre de 2019 (folio 368), Oficios nros. 8234, 8235, 8236-2019/SBN-DGPE-SDAPE todos del 06 de noviembre de 2019 (folios 369 al 371), se solicitó información a los ocupantes, a fin de determinar si contarían con derechos de propiedad;

17. Que, al respecto, mediante Cartas s/n presentadas el 24 de octubre de 2019 y el 30 de octubre de 2019 (folios 63 al 363 y 372 al 427), algunos de los ocupantes remitieron documentación respecto de la ocupación que vienen ejerciendo, la misma que fue analizada según consta en el Informe Técnico Legal n.º 0170-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de febrero de 2020 y anexos (folios 614 al 618), en donde se concluye que los documentos presentados no hacen constar la existencia de derechos de propiedad;

18. Que, mediante Carta n.º 2375-2019-ESPS presentada el 13 de noviembre de 2019 (folios 428 al 433), SEDAPAL informó que en parte del "área materia de evaluación" se encontraba una Cámara de Bombeo Booster CR-422 y que el terreno fue cedido por la Municipalidad distrital de Punta Hermosa; motivo por el cual, de la revisión a la documentación presentada se ha podido determinar que la referida Empresa Estatal no contaría con derechos de propiedad sobre la referida área;

19. Que, mediante Oficio n.º 112-2019-GAF-SISOL/MML presentada el 19 de noviembre de 2019 (folios 463 al 473), el Sistema Metropolitano de la Solidaridad – SISOL de la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que en parte del "área materia de evaluación" se encuentra el Establecimiento de Salud SISOL de Punta Hermosa y que el área fue cedida por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa por un periodo de 04 años; motivo por el cual, de la revisión a la documentación presentada se ha podido determinar que la referida Empresa Estatal no contaría con derechos de propiedad sobre la referida área;

20. Que, mediante Carta s/n presentada el 15 de noviembre de 2019 (folios 434 al 459) y Oficio n.º 193-2019-MDPH-SGA presentado el 4 de diciembre de 2019 (folios 476 al 518), otros ocupantes informaron que cuentan con derecho de propiedad, acreditando ello mediante las partidas electrónicas nros. 11424636 y 49071459 de la Oficina Registral de Lima;

21. Que, respecto de la superposición señalada en los considerandos décimo tercero y vigésimo, mediante Plano Diagnóstico n.º 3400-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de diciembre de 2019 (folio 567), se redimensionó el área a la de "el predio", la cual estaría libre de antecedentes registrales;

22. Que, sin perjuicio de ello, mediante Oficio n.º 003-2020-GM/MDPH presentado el 5 de febrero de 2020 (folios 579 al 613), la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa informó que, si bien el ocupante cuenta con derechos de propiedad inscritos en la partida n.º 49071459, ha construido fuera de su propiedad, abarcando con las mencionadas construcciones un área mayor, motivo por el cual la referida entidad edil solicita se tomen las acciones pertinentes;

23. Que, se deja constancia que habiendo transcurrido el plazo máximo otorgado de acuerdo a Ley para que los demás ocupantes advertidos en campo





RESOLUCIÓN N° 0124-2020/SBN-DGPE-SDAPE

sustenten su ocupación, no se ha recibido respuesta respecto de los Oficios nros. 8162-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 6 de noviembre de 2019 (folio 368), Oficios n.° 8235 y 8236-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificados el 8 y 7 de noviembre de 2019 respectivamente (folios 370 y 371);

24. Que, según lo dispuesto en el numeral 6.2.5 de la Directiva n.° 002-2016/SBN que señala que “en caso el predio se encuentre ocupado por particulares, no impide continuar con el procedimiento de inmatriculación”, por lo que se puede concluir que es posible continuar con el presente procedimiento;

25. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas; por lo que, en consecuencia, corresponde continuar con el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, la “Directiva n.° 002-2016/SBN”, Resolución n.° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 0170-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de febrero de 2020 y anexos (folios 614 al 618);

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno urbano de 150 330,02 m², ubicado entre las Agrupaciones de Familia Urbanización El Carmen y Santa Cruz, altura de la antigua Panamericana Sur y la margen derecha de la Panamericana Sur kilómetro 42+0000, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

SEGUNDO: La Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente resolución, efectuará la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno descrito en el artículo precedente, en el Registro de Predios de Lima.

TERCERO: Notificar la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión, a efectos que realice las acciones correspondientes, conforme a sus atribuciones establecidas en los artículos 45° y 46° del ROF de la SBN.

Regístrese y publíquese.



Abog. **CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ**
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES