



**RESOLUCIÓN N° 0417-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 24 de junio del 2020

**VISTO:**

El Expediente n.° 217-2018/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno eriazado de 20 049,11 m<sup>2</sup> ubicado aproximadamente a 125 metros de la avenida José Saco Rojas y al Sur de la Asociación Virgen de las Mercedes, 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 a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>[1]</sup> aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”), su Reglamento<sup>[2]</sup> 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 Estatales<sup>[3]</sup> (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 Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias. Asimismo, este procedimiento está desarrollado en la Directiva n.° 002-2016/SBN denominada “Procedimiento para la primera inscripción de predios del Estado”, aprobada por la Resolución n° 052-2016/SBN (en adelante “Directiva n.° 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.° 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 se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose inicialmente un área de 28 196,16 m<sup>2</sup> ubicada a la altura de la avenida José Saco Rojas, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima (conforme consta en los folios 12 al 14 del Plano Perimétrico n.º 0858-2018/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n.º 0336-2018/SBN-DGPE-SDAPE), que se encontraría sin inscripción registral (en adelante “área materia de evaluación”);
- 6.** Que, mediante Oficios nros. 1899, 1900, 1901, 1902 y 1903-2018/SBN-DGPE-SDAPE todos del 12 de marzo de 2018 (folios 17 al 21), Oficio n.º 9340-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de octubre de 2018 (folio 60), se ha solicitado información a las siguientes entidades: Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Municipalidad Distrital de Carabayllo y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP 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 198-2018-MML-GDU-SASLT presentado el 28 de marzo de 2018 (folio 23), la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima remitió el Informe n.º 0228-2018-MML-GDU-SASLT-DT del 19 de marzo de 2018 (folios 24 al 28), mediante el cual informó que no se han programado trabajos de formalización y titulación, que no existe superposición con áreas catastradas que puedan ser calificadas como predios rústicos o eriazos habilitados ni con comunidades campesinas respecto del “área materia de evaluación”; no obstante la referida entidad informó que existe superposición con las siguientes Unidades Catastrales: 90525, 009494 y 02757;
- 8.** Que, mediante Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos n.º SS038-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 4 de abril de 2018 (folios 29 y 30), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que se ha registrado la superposición parcial con el sitio Arqueológico Cerro Cañón Sector A con el “área materia de evaluación”;
- 9.** Que, respecto a la superposición detectada con el Sitio Arqueológico, se debe tener en cuenta la protección que el Estado efectúa sobre estos bienes, dada su condición de patrimonio cultural de la Nación, conforme lo establece el Artículo 21º de la Constitución Política del Perú en concordancia con el Artículo 6º de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación. En ese sentido, la presencia de restos arqueológicos dentro del predio sólo constituye una restricción al ejercicio de las atribuciones inherentes al derecho de propiedad que el Estado ejerce, mas no impide continuar con el proceso de inmatriculación;
- 10.** Que, mediante Oficio n.º 232-2018-MML-GDU-SPHU presentado el 18 de abril de 2018 (folios 34 y 35), la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que el “área materia de evaluación” no se encuentra afecta por ninguna Vía Metropolitana del Plan Vial, ello de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza n.º 341-MML del 6 de diciembre de 2001 y sus modificatorias;
- 11.** Que, mediante Oficio n.º 2318-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 3 de mayo de 2018 (folios 36 y 37) el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que el “área materia de evaluación” se ubica en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado proceso de saneamiento físico legal; asimismo, informó que existe superposición con las Unidades Catastrales 009494, 90525 y 02757 y con el diagnóstico gráfico Agrupación de Familias Santa Cruz de Moruta;
- 12.** Que, mediante Oficio n.º 114-2018-GAT-MDC presentado el 3 de agosto de 2018 (folios 53 al 59), la Municipalidad de Carabayllo informó que el “área materia de evaluación” recae sobre parte de la Agrupación de Familias Moruta, remitiendo el listado de contribuyentes respecto de la mencionada Agrupación; no obstante, señaló que el pago del impuesto predial no implica el reconocimiento como propietario;
- 13.** Que, mediante Oficio n.º 7864-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 20 de noviembre de 2018 (folios 61 y 62) el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que han culminado con la formalización integral del Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda Agrupación Familias Moruta, ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, con inscripción del predio matriz en la Partida n.º P01380118;

14. Que, la Zona Registral n.º IX-Sede Lima, remitió el Informe Técnico n.º 27910-2018-SUNARP-Z.R.NºIX/OC del 14 de noviembre de 2018 (folio 64), mediante el cual informó que el “área materia de evaluación” se visualiza en zona donde a la fecha en sus bases gráficas no ha sido identificado un predio inscrito, resultando imposible determinar si se encuentra inscrito o no;

15. 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 16º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 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;

16. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 30 de mayo de 2019 se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0849-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de junio de 2019 (folio 66). Durante la referida inspección se observó que el “área materia de evaluación” es de naturaleza eriaza, de forma irregular, de suelo arenoso con presencia de afloramiento rocoso y de topografía moderada, asimismo al momento de la inspección “el predio” se encontraba ocupado;

17. Que, con relación a la ocupación descrita en el párrafo precedente, mediante Oficio n.º 7902-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 24 de octubre de 2019 (folio 79) se solicitó información a los ocupantes respecto de si cuentan con algún derecho de propiedad sobre el área;

18. Que, mediante 031-2019-AFM presentado el 5 de noviembre de 2019 (S.I n.º 35861-2019), la Agrupación Familiar Moruta, remitió documentos respecto a la ocupación que vienen ejerciendo, para ello adjuntaron copias de partidas registrales respecto del predio matriz P01380123, entre otros (folios 80 al 124);

19. Que, conforme a la información descrita en los considerandos séptimo, décimo primero, décimo tercero y décimo octavo mediante Plano Diagnostico n.º 1893-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2019 (folio 70) se realizó el redimensionamiento del “área materia de evaluación” a la de “el predio”;

20. Que, se puede tomar como válida la respuesta emitida por la Zona Registral n.º IX-Sede Lima a través del Informe Técnico n.º 27910-2018-SUNARP-Z.R.NºIX/OC del 14 de noviembre de 2018, dado que no existen indicios de que exista propiedad en el área materia de evaluación en el presente procedimiento, conforme se desprende del análisis integral y conjunto realizado a las respuestas emitidas por las entidades, los hallazgos en la inspección de campo, así como la información remitida y/o brindada por los ocupantes, ello en concordancia con el análisis técnico realizado el 10 de marzo de 2020 al Geo portal, donde se observa que no existe superposición con predios inscritos (folio 125);

21. Que, según lo dispuesto en el numeral 6.2.5 de la Directiva n.º 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;

22. Que, en virtud de 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.º 002-2016/SBN”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 0521-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de junio de 2020 (folios 128 al 131).

#### **SE RESUELVE:**

**Primero:** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno eriazo de 20 049,11 m<sup>2</sup> ubicado aproximadamente a 125 metros de la avenida José Saco Rojas y al Sur de la Asociación Virgen de las Mercedes, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

**Segundo:** La Zona Registral Nº 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.**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**

[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.