

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0546-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 500-2017/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno eriazo de 51 179,16 m² ubicado en el Sector Jato Sisa Manzano Alto, a 1500 metros aproximadamente de la intersección entre la Av. Fernando Reuschle y el Jr. Jatosisa, distrito de Pachacamac, 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.º 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”), su Reglamento^[2] y modificatorias (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, el presente procedimiento administrativo se encuentra sustentado en el artículo 36º 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 38º 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.º 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.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 se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose inicialmente un área de 63 980,81 m² ubicada en el sector Jato Sisa Manzano Alto, a 1500 metros aproximadamente de la intersección entre la avenida Fernando Reuschle y el jirón Jatosisa, del distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima (conforme consta en los folios 79 al 81 del Plano Perimétrico n.º 1752-2019/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n.º 0893-2019/SBN-DGPE-SDAPE), que se encontraría sin inscripción registral (en adelante “área materia de evaluación”);

6. Que, mediante Oficios nros. 9126, 9127, 9128, 9129, 9130 y 9131-2019/SBN-DGPE-SDAPE todos del 5 de diciembre de 2019 (folios 92 al 97) 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 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 Pachacamac 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 7050-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 30 de diciembre de 2019 (folios 98 y 99) 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;

8. Que, mediante Oficio n.º 1103-2019-MML-GDU-SASLT presentado el 30 de diciembre de 2019 (folio 100), la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima remitió el Informe n.º 0393-2019-MML-GDU-SASLT-DT del 19 de diciembre de 2019 (folios 101 al 103), mediante el cual informó que el “área materia de evaluación” no se superpone con alguna Comunidad Campesina; sin embargo, indicó que el área se encuentra superpuesta por las Unidades Catastrales nros. 08035 y 016733 las mismas que se encuentran en etapa de Diagnóstico Técnico Legal por parte de la referida entidad;

9. Que, mediante Oficio n.º 000064-2020-DSFL/MC presentado el 24 de enero de 2020 (folios 108 y 109), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL informó que no se ha encontrado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico en el “área materia de evaluación”;

10. Que, mediante Oficio n.º 074-2019-MDP/GDUR-SGOPCHU presentado el 16 de enero de 2020 (folios 110 al 112), la Municipalidad Distrital de Pachacamac informó que en el “área materia de evaluación” se encuentran superpuesta con la Comunidad Campesina de Cucuya;

11. Que, se deja constancia que mediante Oficio n.º 9129-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 9 de diciembre de 2019 (folio 95) se requirió información a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima; para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles de conformidad a lo establecido por el artículo 56º de la Ley n.º 30230; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que se haya recibido la información solicitada;

12. Que, la Zona Registral n.º IX-Sede Lima, remitió el Informe Técnico n.º 028675-2019-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 16 de diciembre de 2019, mediante el cual informó que el “área materia de evaluación” se encuentra comprendida en una zona donde no se ha identificado predio inscrito cuyo perímetro haya sido incorporado a sus bases gráficas; sin embargo, al no contar con una base gráfica de la totalidad de predios inscritos, no les resulta posible determinar si el mismo se encuentra inscrito o no;

13. 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;

14. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 2 de abril de 2019 se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0925-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio de 2019 (folio 76). Durante la referida inspección se observó que el “área materia de evaluación” es de naturaleza eriaza, de forma irregular; asimismo al momento de la inspección el “área materia de evaluación” se encontraba ocupada;

15. Que, con relación a la ocupación descrita en el párrafo precedente, se debe tener en cuenta que al momento de realizar la inspección el 2 de abril de 2019, no pudieron acceder al “área materia de evaluación” dado que la única vía de acceso se encontraba cercada por un portón metálico motivo por el cual se programó una segunda inspección para el día 28 de octubre de 2019, según consta en la Ficha Técnica n.º 1521-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2019 (folio 90), en donde el personal técnico ratifica que el único acceso al “área materia de evaluación” es por el portón metálico, el cual no cuenta con algún dato que permita identificar de quien sería propiedad el mismo, motivo por el cual resulta imposible determinar si el área se encuentra ocupada o no;

16. Que, adicionalmente según el panel fotográfico anexo a la Ficha n.º 0925-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folios 77 y 78) el “área materia de evaluación” se encuentra aproximadamente a unos 400 metros del portón; asimismo de las referidas fotografías se puede observar que existen construcciones de las cuales no se logra identificar si estuviesen dentro del “área materia de evaluación” o no;

17. Que, con la información señalada en el considerando octavo, décimo y conforme se detalla en el Informe Técnico Legal n.º 0645-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de julio de 2020 (folios 119 al 123); se vio por conveniente realizar el redimensionamiento del “área materia de evaluación” al área de “el predio”, la cual estaría libre de antecedentes registrales conforme consta en el Plano Diagnóstico n.º 1278-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de julio de 2020 (folio 113);

18. 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;

19. 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 0645-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de julio de 2020 (folios 119 al 123);

SE RESUELVE:

Primero: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno urbano de 51 179,16 m² ubicado en el Sector Jato Sisa Manzano Alto, a 1500 metros aproximadamente de la intersección entre la Av. Fernando Reuschle y el Jr. Jatosisa, distrito de Pachacamac, 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.

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional 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.