



## **RESOLUCIÓN N° 0711-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 15 de agosto de 2019

### **VISTO:**

El Expediente n.° 583-2018/SBNSDAPE, correspondiente al **PROCEDIMIENTO PARA LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO** llevado a cabo respecto de un área de 13 500,38 m<sup>2</sup> ubicada en la avenida Lomas de Carabayllo, intersección con la avenida Nuevo Milenio, al Norte de la Urbanización Santa Maria y al Suroeste de la Estación Eléctrica Zapallal, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, 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 la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> y sus modificatorias (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 regulado en 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");

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

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

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



4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18 de "la Ley", "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 del desarrollo de la etapa de la identificación del predio se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose preliminarmente un área de 14 606,55 m<sup>2</sup> ubicada en la avenida Lomas de Carabayllo, intersección con la avenida Nuevo Milenio, al Norte de la urbanización Santa María y al Suroeste de la Estación Eléctrica Zapallal, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, conforme consta en el Plano Perimétrico-Ubicación n.º 3418-2018/SBN-DGPE-SDAPE (folio 13) y la Memoria Descriptiva n.º 1420-2018/SBN-DGPE-SDAPE (folio 14), que aparentemente se encontraría sin inscripción registral;

6. Que, mediante los Oficios nros. 7428, 7429, 7430, 7431, 7432, 7433-2018/SBN-DGPE-SDAPE todos del 15 de agosto de 2018 (folios 16 al 21), Oficio n.º 340-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de enero de 2019 (folio 40) y el Memorándum n.º 201-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de enero de 2019 (folio 41), se solicitó 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, Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Sub Gerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Municipalidad Distrital de Carabayllo y Subdirección de Registro y Catastro de la SBN, con la finalidad de determinar si el área descrita en el considerando precedente es susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio n.º 509-2018-MML-GDU-SASLT recepcionado el 03 de setiembre de 2018 (folio 23), la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remitió el Informe n.º 0692-2018-MML-GDU-SASLT-DT del 21 de agosto de 2018 (folios 24 al 26) por medio del cual informó que el predio en consulta no se superpone con áreas catastradas que puedan ser calificadas como predios rústicos o eriazos habilitados; asimismo, se constató que se encuentra en ámbito de Área Zonificada como RDM (Residencial de Densidad Media) en un 68,77% (10 046,19 m<sup>2</sup>), en ámbito de Área Zonificada como CZ ( Comercio Zonal) en un 29,10% (4 251,93 m<sup>2</sup>) y en ámbito de área sin zonificar en un 2,13% (308,42 m<sup>2</sup>). Asimismo, informó que a la fecha no ha programado trabajos de formalización y titulación en las zonas sujetas a formalización colindantes al área materia de análisis;

8. Que, mediante Oficio n.º 900640-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC recepcionado el 11 de setiembre de 2018 (folios 27 y 28), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que no se ha registrado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico en la zona materia de consulta;

9. Que, mediante Oficio n.º 2165-2018-SUNARP-Z.R.NºIX/GPI recepcionado el 18 de setiembre de 2018 (folio 29), la Zona Registral N° IX-Sede Lima, remitió el Informe Técnico n.º 21752-2018-SUNARP-Z.R.NºIX/OC del 10 de setiembre de 2018 (folios 30 y 31), informando que el predio materia de consulta se ubica en ámbito del cual en la base gráfica parcial del mosaico de predios, no se ha





## **RESOLUCIÓN N° 0711-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

identificado a la fecha información gráfica de planos con antecedentes registrales. Sin embargo, al no contar con una base gráfica de la totalidad de los predios inscritos, es imposible determinar si el mismo se encuentra inscrito o no;

**10.** 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”; en ese sentido, la referida imposibilidad no resulta óbice para su inmatriculación a favor del Estado;

**11.** Que, mediante Oficio n.° 7358-2018-COFOPRI/OZLC recepcionado el 09 de octubre de 2018 (folios 32 y 33), la Dirección de Formalización Integral de la Oficina Zonal de Lima-Callao-COFOPRI, informó que el polígono en consulta se superpone parcialmente con el predio denominado Agrupación Familiar Los Palomares de Lomas de Carabayllo, el cual se encuentra en proceso de formalización;

**12.** Que, mediante Oficio n° 1101-2018-MML-GDU-SPHU recepcionado el 06 de noviembre de 2018 (folios 34 al 36), la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, informó que el predio materia de consulta se encuentra afecto por la vía denominada Vía Periurbana, clasificada como Vía Arterial, con ancho vial variable de 45.00 ml – 50.00 ml de conformidad con el plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado por Ordenanza n.° 341-MML del 06.12.2001 y modificado por Ordenanza n.° 1849-MML, siendo que el área de afectación por la vía periurbana y la afectación por la vía Cerro Laguna (calificado como Vía Colectora, con un ancho vial de 24.00 ml) se definirá en el proceso de habilitación urbana, teniendo en cuenta el uso a servir. Por otro lado, el predio se encuentra calificado como zonificación Comercio Zonal – CZ y Residencial de Densidad Media -RDM, de conformidad con el plano que aprueba el plan específico de Lomas de Carabayllo, que contiene la Zonificación y Reglamentación Especial, aprobado por Ordenanza n.° 1651-MML del 12-01-2013;

**13.** Que, mediante Oficio n.° 103-2018-SCHU-GDUR-MDC recepcionado el 16 de noviembre de 2018 (folios 37 al 39), la Municipalidad Distrital de Carabayllo, remitió copia del plano perimétrico aprobado mediante Resolución de Gerencia n.° 1401-2011-GDU/MDC de fecha 09 de diciembre de 2011 (folio 38) relacionado con la posesión de Jose Arturo Rodriguez Ore respecto del área materia de consulta;

**14.** Que, en relación a lo señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, se elaboró el Plano Diagnostico n.° 1212-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de abril de 2019 (folio 55) mediante el cual se redimensionó el área en consulta, con la finalidad de evitar superposiciones con el área en proceso de saneamiento físico



legal llevado a cabo por COFOPRI, resultando un área remanente de 13 500,38 m<sup>2</sup> ubicada en la avenida Lomas de Carabayllo, intersección con la avenida Nuevo Milenio, al Norte de la urbanización Santa María y al Suroeste de la Estación Eléctrica Zapallal, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima (en adelante "el Predio");

15. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, con fecha 29 de mayo de 2019 se realizó la inspección de campo a "el Predio" conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0836-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de junio de 2019 (folio 62); durante la inspección de campo se observó que es de naturaleza urbana, de forma irregular, de suelo arcilloso, de topografía plana, al momento de la inspección se observó que se encontraba ocupado;

16. Que, en relación a lo descrito en el párrafo precedente, mediante la carta s/n recepcionada el 07 de julio de 2017 (S.I. n.º 21920-2017 – folios 8 al 11) y la carta s/n recepcionada el 04 de febrero de 2019 (S.I. n.º 03319-2019 – folios 43 al 49), los representantes del Colegio Matemático y Ecológico San Rafael solicitaron ante esta Superintendencia la inmatriculación del área a favor del Estado, reconociendo de esta manera el derecho de propiedad estatal sobre el área;

17. 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, restos arqueológicos, Comunidades Campesinas, ni se encuentra afectado por procedimientos de formalización urbana o rural; por lo que, en consecuencia, corresponde disponer 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 1159-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de junio de 2019 (folios 83 al 87);

#### SE RESUELVE:

**Primero.** - Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** del terreno urbano de 13 500,38 m<sup>2</sup> ubicado en la avenida Lomas de Carabayllo, intersección con la avenida Nuevo Milenio, al Norte de la Urbanización Santa María y al Suroeste de la Estación Eléctrica Zapallal, distrito de Carabayllo, 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. -



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