

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0745-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 21 de julio del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 136-2020/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazado de 134 250,45 m<sup>2</sup> ubicado en la Isla Galápagos (Isla Chuncho), a la altura de la Lotización Galápagos, colindante por el Este con dos propiedades de Estado (partidas nros.14058169 y 12907915) del distrito de Pucusana, 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 regulado en el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151<sup>[1]</sup> (en adelante “la Ley”) y el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>[2]</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 36º de “la Ley” en concordancia con el artículo 101º de “el Reglamento”, según los cuales, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, se desarrolla respecto de 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, procedimiento que será sustentado y aprobado por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias. Asimismo, este procedimiento está regulado 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, es necesario precisar que de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18º 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, según el artículo 3° de “la Ley” se establece que los bienes estatales se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento;
6. Que, de acuerdo al literal f) del artículo 6° de la Ley n.° 29338 “Ley de Recursos Hídricos” señala que las islas existentes y las que se forman en los mares son bienes naturales asociados al agua; asimismo el artículo 7° de la referida Ley establece que el agua y los bienes naturales asociados a este constituyen bienes de dominio público hidráulico sujetos a las disposiciones de la Ley;
7. Que, conforme se establece en el artículo 693° de reglamento del Decreto Legislativo n.° 1147 aprobado por el Decreto Supremo n.° 015-2014-DE, que regula el fortalecimiento de las fuerzas armadas en las competencias de la Autoridad Marítima Nacional – Dirección General de Capitanías y Guardacostas, las islas situadas en el medio acuático son de propiedad inalienable e imprescriptible del Estado, pudiendo ser enajenadas o entregadas en uso en los casos que así lo establezca la legislación sobre la materia;
8. Que, el artículo 695° de la citada norma establece que, para la enajenación o concesión en uso de islas por el Estado, se debe contar previamente con la opinión favorable del Ministerio de Defensa, a través de la Dirección General, sobre aspectos de seguridad y defensa nacional, así como sobre aspectos de protección ambiental, de acuerdo con la naturaleza de los proyectos a desarrollar;
9. Que, mediante Memorándum n.° 02507-2019/SBN-DNR-SDRC del 16 de octubre de 2019 (folios 1 al 9), la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia informó que los predios de 32 213,87 m<sup>2</sup> y 40 040,39 m<sup>2</sup> materia de consulta por la Gerente de Rentas y Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Pucusana (S.I. n.° 29235-2019), no se encuentran registrados en el SINABIP, por lo que, en virtud al artículo 36° del “la Ley” se informó la referida situación a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin que se gestione las acciones correspondientes. En ese sentido, se realizó la evaluación técnica de las áreas materia de consulta, emitiéndose el Informe Preliminar n.° 01341-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de noviembre de 2019 (folios 10 al 14), mediante el cual se concluyó que existe continuidad en ambas áreas y que las mismas se encuentran carentes de antecedentes registrales las cuales se evaluarán en el presente procedimiento;
10. Que, como parte de la identificación del predio de acuerdo al literal v) numeral 6.2.1 de “la Directiva”, el órgano competente de la SBN inicia de oficio el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, por lo cual revisada la información con la base gráfica que cuenta esta Superintendencia se identificó inicialmente un predio de 166 654,43 m<sup>2</sup> ubicado en la Isla Galápagos (Isla Chuncho), a la altura de la Lotización Galápagos, colindante por el Este con dos propiedades de Estado (partidas nros. 12907915 y 12110076), distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima (en adelante “área en evaluación”), que se encontraría sin inscripción registral, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.° 0151-2020/SBN-DGPE-SDAPE (folio 15) y la Memoria Descriptiva n.° 0108-2020/SBN-DGPE-SDAPE (folios 16 al 18);
11. Que, mediante Oficios nros. 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012 y 1013-2020/SBN-DGPE-SDAPE todos del 12 de febrero de 2020 (folios 20 al 27) se solicitó información a las siguientes entidades: a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, la Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú de la Marina de Guerra del Perú, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima y a la Municipalidad Distrital de Pucusana, respectivamente, a fin de determinar si el “área en evaluación” era susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

12. Que, mediante Oficio n.º 086-2020-MML-GDU-SASLT presentado el 27 de febrero de 2020 (folios 28 a 30) la Subdirección de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras remitió el Informe n.º 42-2020-MML-GDU-SASLT-DT del 24 de febrero de 2020, a través del cual informó que contrastada la Base MINAGRI se constató que “área en evaluación” no se superpone con áreas catastradas que puedan ser calificados como predios rústicos y conforme a la Ordenanza n.º 1086 que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los distritos de Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar y Pucusana que forman parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y IV – Balnearios del Sur de Lima Metropolitana “el área en evaluación” se encuentra en ámbito de área zonificada como PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) de 156 662.31 m<sup>2</sup> (94.01%), en ámbito de área zonificada como RDM de 7 667.07 m<sup>2</sup> (4.60 %) y en ámbito de área sin zonificar (Borde de playa) de 2 325.05 m<sup>2</sup> (1.39%). Asimismo, precisó que la referida entidad no cuenta con competencias para realizar labores de saneamiento físico legal en dicho sector;
13. Que, mediante Oficio n.º 306-2020-SUNARP-Z.R.NºIX/GPI presentado el 2 de marzo de 2020 (folios 31 al 34), la Oficina Registral de Lima remitió el Certificado de Búsqueda Catastral elaborado en base al Informe Técnico n.º 004499-2020-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 20 de febrero de 2020, a través del cual informó que el “área en evaluación” recae parcialmente sobre ámbito inscrito en la ficha n.º 85381 con título archivado 51391 del 17 de mayo de 1990 y el remanente en ámbito donde no se visualiza antecedente gráfico registral. Asimismo, la referida entidad señaló que no se ha podido descartar implicancias con la ficha n.º 85001 que continúa en la Partida n.º 42415030 debido a que no se encuentra información gráfica en su título archivado n.º 3186 del 02 de diciembre de 1955;
14. Que, mediante Oficio n.º 0296-2020-GRL/GRDE/DIREFOR/OACC presentado el 5 de marzo de 2020 (folios 49 al 51) la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, informó que “el área en evaluación” se encuentra fuera de la jurisdicción de DIREFOR;
15. Que, mediante Oficio n.º 000155-2020-DGPI/MC presentado el 11 de marzo de 2020 (folio 52), la Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura remitió el Informe n.º 000021-2020-DGPI-FAC/MC del 9 de marzo de 2020 (folios 53 al 60), de cuyo análisis no se evidencia la existencia de superposición de el “área en evaluación” con pueblos Indígenas u Originarios, ni con comunidades campesinas;
16. Que, sin perjuicio de lo mencionado en el considerando precedente, la Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura a través del Informe n.º 000021-2020-DGPI-FAC/MC del 9 de marzo de 2020 (folios 53 al 60), señaló lo siguiente: “La BDPI cuenta con información sobre la resolución de reconocimiento correspondiente a 3,866 comunidades campesinas y 2,159 comunidades nativas. Asimismo, cuenta con la información correspondiente de 3,289 comunidades campesinas y 1,406 comunidades nativas reconocidas y tituladas. La información anteriormente señalada se detalla en los enlaces descargables: <https://bit.ly/2xik4bl>. Éste incluye información tabular y cartográfica en formato shapefile sobre localidades pertenecientes a pueblos indígenas u originarios, centros poblados censales ubicados en el ámbito de localidades de pueblos indígenas u originarios, así como reservas territoriales e indígenas de PIACI” (folio 57). Asimismo, mediante Oficio n.º 000098-2021-DGPI/MC (S.I. n.º 05927-2021) presentado el 10 de marzo de 2021 (folios 133 al 141) remitió el link de consulta: <https://bdpi.cultura.gob.pe/buscador-de-localidades-de-pueblos-indigenas> que presenta información actualizada, debido a que BDPI se encuentra en permanente actualización; el cual fue objeto de evaluación por el técnico a cargo del presente procedimiento, conforme consta en Informe Preliminar n.º 01169-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de abril del 2021 (folio 148), a través del cual se concluyó que “el predio” no se superpone con comunidades campesinas ni pueblos indígenas u originarios;
17. Que, mediante Oficio n.º 1653-2020-COFOPRI/OZLC presentado el 11 de junio de 2020 (folio 61), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal- COFOPRI, informó que el “área en evaluación” se ubica en ámbito geográfico donde no ha realizado proceso de saneamiento físico legal;
18. Que, mediante Oficio n.º 000571-2020-DSFL/MC presentado el 1 de julio de 2020 (folios 62 al 64), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, informó que el “área en evaluación” no se encuentra superpuesto con ningún monumento arqueológico prehispánico (MAP);

19. Que, mediante Oficio n.º 019-2020-GDU/MDP presentado el 22 de setiembre de 2020 (folios 69 al 71), la Municipalidad Distrital de Pucusana, informó que la Sub Gerencia de Obras privadas y Catastro de dicha institución no cuenta con la información requerida en su acervo documentario;
20. Que, mediante Oficio n.º 2146/21 presentado el 1 de diciembre de 2020 (folio 96), la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú informó que el “área en evaluación” no cuenta con un estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta metros de ancho paralelo a la LAM;
21. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 4 de diciembre de 2020, se realizó la inspección de campo correspondiente conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0346-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2020 (folio 98). Durante la referida inspección se observó que “el área en evaluación” dentro del cual se encuentra “el predio” es de naturaleza eriaz, sin vegetación, con una pendiente variada que va desde moderada a inclinada, con abundante fauna costera (gallinazos y gaviotas) con suelo con presencia de grava y arena. Al momento de la inspección, se observó en el lado noreste cercos de madera, dos módulos drywall y en la parte baja una edificación de concreto en estado de abandono, en el lado central de las partes altas y bajas se observó cercos de madera sin ocupaciones, en el lado Sur se observó tres postes de concreto, una loza de concreto en mal estado, un faro de concreto, cercos de palos en mal estado, además de dos edificaciones y un cerco de ladrillos en el cual señala propiedad privada, asimismo, se encontró al personal de vigilancia, el cual se negó a recibir la notificación por lo que se le dejó un aviso de la visita en campo, a fin de informar sobre el procedimiento de primera inscripción de dominio que se viene evaluando ante esta Superintendencia;
22. Que, respecto a la ocupación detectada en la inspección de campo, se tuvo conocimiento de la existencia de un proceso judicial, por lo que, mediante Memorándum n.º 00361-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de febrero de 2021 (folio 123) se realizó consulta a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia a fin que informe si existe algún proceso judicial sobre la Isla Galápagos, en ese sentido, mediante Memorándum n.º 00151-2021/SBN-PP del 5 de febrero de 2021 (folio 124), la Procuraduría Pública señaló que existe el proceso judicial por Usurpación tramitado en el Expediente n.º 1012-2013 por la Fiscalía Judicial de Lurín y el proceso judicial de Prescripción Adquisitiva de Dominio tramitado en el Expediente n.º 821-2017 por el Juzgado Civil de Lurín. Asimismo, cabe indicar que la citada área remitió documentación técnica correspondiente a los procesos judiciales;
23. Que, teniendo en cuenta el artículo 13º de la LOPJ, establece que: “Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio. Si la autoridad administrativa se niega a suspender el procedimiento, los interesados pueden interponer la demanda pertinente ante el Poder Judicial.”;
24. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando décimo tercero, con la finalidad de no afectar áreas inscritas a favor de terceros advertidas por la Oficina Registral de Lima, así como también teniendo en cuenta la información señalada en el considerando vigésimo segundo y vigésimo tercero se realizó el redimensionamiento del “área en evaluación” al área identificada como “el predio”, conforme consta en los Planos Diagnósticos nros. 02140-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de diciembre de 2020 (folio 97) y 0579-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de marzo de 2021 (folio 142);
25. Que, respecto a los cercos en mal estado, postes, faros de concreto, entre otros, se debe tener en cuenta la información proporcionada por las entidades que tienen competencia en materia de saneamiento; en ese sentido, las autoridades que por el ejercicio de sus funciones guardan información respecto a la existencia de posibles propietarios, ocupantes, y/o poseedores en vías de formalización, que atendieron las consultas planteadas, no advirtieron la existencia de propiedad privada o de procedimientos en trámite sobre formalización de la misma; Adicionalmente, conforme se encuentra establecido en el subnumeral 6.2.5 de la Directiva n.º 002-2016/SBN que regula el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado, el mismo que señala: “En caso que el predio se encuentre ocupado por particulares, no impide continuar con el procedimiento de inmatriculación”;

26. Que, asimismo cabe precisar que mediante Ordenanza n.º 230-2017/MDP del 10 de junio del 2017 se declara la Intangibilidad e Inalienabilidad de los Terrenos Calificados como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, Cultural, de la Zona que corresponde, los Miradores, los Chunchos de la Isla Galápagos, del distrito de Pucusana que, se produzcan ocupaciones ilegales de terrenos (tráficos de terrenos), todo tipo de construcciones ilegítimas de propiedad pública y/o privada con fines de vivienda u otra índole;
27. Que, con la finalidad de determinar que “el predio” se encuentra libre de superposiciones con áreas inscritas, mediante Oficio n.º 02505-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de marzo de 2021 (folio 147), se realizó la consulta catastral a la Oficina Registral de Lima respecto de “el predio”, por lo que, la referida entidad remitió el Certificado de Búsqueda Catastral presentado el 31 de marzo de 2021 (folios 156 al 158), elaborado en base al Informe Técnico n.º 006039-2021-Z.R.Nº IX-OC del 30 de marzo de 2021, a través del cual informó que “el predio” se visualiza gráficamente en ámbito donde a la fecha no se puede verificar la existencia o no de predios inscritos;
28. 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 Comunidades Campesinas, ni con áreas en proceso de formalización; 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 0912-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2021 (folios 263 al 267)

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazado de 134 250,45 m<sup>2</sup> ubicado en la Isla Galápagos (Isla Chuncho), a la altura de la Lotización Galápagos, colindante por el Este con dos propiedades de Estado (partidas nros.14058169 y 12907915), distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

**SEGUNDO:** La Zona Registral n.º 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.

**Regístrese y publíquese. -**

**Visado por:**

**PROFESIONAL SDAPE**

**PROFESIONAL SDAPE**

**PROFESIONAL SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**

[1] Aprobado por Decreto Supremo n° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.