



RESOLUCIÓN N° 0068-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de enero del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 1368-2021/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno urbano de 8 774,38 m² ubicado en la avenida Paul Poblet Lind Km 5, Complejo Deportivo C.P.R. Matamoros, 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 la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ y sus modificatorias (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 regulado en el artículo 101° de “el Reglamento”, según el cual, “*la primera inscripción de dominio de predios del Estado se efectúa por la SBN o por los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, sin perjuicio de las competencias otorgadas por Ley a otras entidades (...)*”; asimismo, este procedimiento está desarrollado en la Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado, aprobada por la Resolución n.º 0124-2021/SBN (en adelante “Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN”);

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*

¹ TUO de Ley N.º 29151, aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo N.º. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

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

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, en este contexto, como parte de la etapa de identificación del predio, se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose inicialmente un terreno con un área de 88 840,22 m² ubicada a 1,1 km del Sureste del río Lurín y al Norte del pueblo tradicional Pachacamac Cercado, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima (en adelante “el área inicial”) que se encontraría sin inscripción registral, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.º 1321-2021/SBN-DGPE-SDAPE (folio 10) y la Memoria Descriptiva n.º 692-2021/SBN-DGPE-SDAPE (folio 11 y 12);

6. Que, mediante Oficios nros. 05432, 05433, 05435, 05436, 05437 y 05439-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 24 de junio de 2021 (folios 17 al 23) y Oficio n.º 07598 -2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de septiembre de 2021 (folios 81) se solicitó información a las siguientes entidades: Oficina Registral de Lima, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, Municipalidad Distrital de Pachacamac, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras y Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, y Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, respectivamente; a fin de determinar si “el área inicial” era susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio n.º 000550-2021-DSFL/MC presentado el 28 de junio de 2021 (folio 24), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que realizó la revisión de la base grafica que administra, no habiendo registrado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico en “el área inicial”;

8. Que, mediante Certificado de Búsqueda Catastral presentado el 19 de julio de 2021 (folios 25 al 27), la Oficina Registral de Lima informó que, conforme consta en el Informe Técnico n.º 0013747-2021-SUNARP-Z-R.NºIX/OC del 12 de julio de 2021, “el área inicial” se visualiza parcialmente sobre ámbito inscrito en las Partidas nros. 13552605, 12421705 y 14078001, parcialmente sobre ámbito donde no es factible descartar implicancia con el ámbito inscrito en las Partidas nros. 11921302 y 11859566, dado que no se registran sus medidas perimétricas y el saldo recae en ámbito donde a la fecha no se puede verificar la existencia o no de predios inscritos;

9. Que, en relación al último extremo del Certificado de Búsqueda Catastral, es pertinente señalar 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 lo señalado en este extremo no resulta óbice para la inmatriculación de “el área inicial”;

10. Que, mediante Oficio n.º D002090-2021-COFOPRI-OZLC presentado el 20 de julio de 2021 (folio 28), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal informó que “el área inicial” no se superpone con predios inscritos por COFOPRI y; asimismo, informa que la referida institución no viene realizando procesos de formalización;

11. Que, mediante Oficio n.º D000118-2021-MML-GDU-SASLT presentado el 2 de agosto de 2021 (folios 29 al 31), la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, trasladó el Informe n.º D000268-2021-MML-GDU-SASLT-DT del 23 de julio de 2021, mediante el cual informó que “el área inicial” se superpone con las Unidades Catastrales nros. 08525, 08526, 08536, 08537, 08538, 08540, 08539, 08559 y 0829 calificadas como predios rústicos y que no se encuentran en ámbito de área zonificada como agrícola;

12. Que, en relación a las superposiciones señaladas en los considerandos octavo y décimo primero de la presente resolución, se revisaron las bases gráficas a las que accede esta Superintendencia a modo de consulta, a fin de excluir las áreas superpuestas y redimensionar “el área inicial” a un área de 85 815,88 m² (en adelante “el área materia de evaluación”); conforme se observa en el Plano de Diagnóstico n.º 1790-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de agosto de 2021 (folio 35);

13. Que, mediante Carta n.º 131-2021-SGRET-GAT/MDF presentada el 15 de septiembre de 2021 (folios 84 y 85), la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad distrital de Pachacamac informó, entre otros, que de la revisión de su Base gráfica, se verifica que en “el área inicial” no se observan planos visados para servicios básicos ni habilitaciones urbanas aprobadas, se tiene de manera referencial que el área en consulta se encuentra en el lugar denominado “Matamoros” y se cuenta con un plano referencial no aprobado por dicha entidad; sin embargo, señala que se encuentra superpuesta con un terreno ubicado en la avenida Poblet Mz. C frente al parque Matamoros, el mismo que se encuentra administrado por la misma Municipalidad; asimismo, informaron que de la consulta realizada en la Base de Datos del Registro Predial de Contribuyentes, se arrojó una lista de contribuyentes cuyo detalle se visualiza en el mismo documento;

14. Que, se deja constancia que mediante Oficio n.º 05439-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 7 de julio de 2021 (folio 23), reiterado mediante Oficio n.º 06852-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 13 de agosto de 2021 (folio 34) y oficio n.º 07598-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 15 de septiembre de 2021 (folio 81), se requirió información a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima y a la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, respectivamente; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta alguna por parte de las referidas entidades, habiendo expirado en exceso el plazo de siete (07) días hábiles computados a partir del día siguiente a la recepción de la consulta efectuada, conforme a lo establecido por el artículo 56º de la Ley n.º 30230, bajo responsabilidad;

15. Que, con fechas 26 de agosto y 23 de septiembre de 2021, se realizó la inspección de campo de “el área materia de evaluación” conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0285-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de octubre de 2021 (folios 151 al 156); durante la referida inspección se observó que “el área materia de evaluación” se encuentra totalmente ocupada por viviendas de material noble, restaurantes, locales comerciales, vías asfaltadas, parques, un polideportivo y un jardín botánico; por lo que se notificó a los ocupantes mediante Oficios nros. 7142, 7143, 7144, 7145, 7146, 7147, 7159, 7160 y 7161-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 26 de agosto de 2021 (folios 40 al 48) y Oficios nros. 7861, 7865, 7866, 7867, 7868, 7869, 7870, 7871, 7872, 7873, 7874, 7875, 7876, 7877, 7878, 7879, 7880, 7881, 7882, 7883, 7884, 7885, 7886, 7887, 7888, 7889, 7890, 7891, 7892, 7893, 7894, 7895, 7896, 7897, 7898, 7899, 7900, 7901, 7916 y 7917-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de septiembre de 2021 (folios 111 al 150) a fin de que remitan a esta Superintendencia copia de los documentos que les otorgan el derecho a ocupar “el área materia de evaluación”, con la finalidad de no afectar derechos de terceros;

16. Que, mediante Oficio n.º 021-2021-MDP/OAF-SGSG-CP (S.I. n.º 28267-2021) presentado el 29 de octubre de 2021 (folios 280 al 283), la Municipalidad distrital de Pachacamac informó que viene ocupando un área de 8 774,38 m² por más de 10 años, denominada “Complejo Deportivo Matamoros”; asimismo, solicita se considere la inmatriculación de dicha área a favor del Estado, a fin de posteriormente solicitar la afectación en uso de la misma para llevar a cabo el proyecto de infraestructura de saneamiento “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado del Esquema Centro Poblados Rurales de la margen derecha e izquierda del valle y sectores 432, 433, 434 y 451 del Distrito de Pachacamac”, adjuntando la documentación técnica correspondiente;

17. Que, mediante Informe Preliminar n.º 03158-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de noviembre de 2021 (folios 284 al 287), se evaluó la documentación presentada y se concluyó que el área solicitada por la Municipalidad Distrital de Pachacamac se encuentra inmersa en “el área materia de evaluación”, asimismo, del cruce de bases gráficas a las que accede esta Superintendencia a modo de consulta, se determinó, entre otros, que el área en análisis no recae sobre propiedades del Estado y no presenta superposiciones sobre propiedades inscritas;

18. Que, de la revisión de los documentos obrantes en el Expediente, se evidencia que la Municipalidad distrital de Pachacamac reconoce el derecho de propiedad del Estado sobre el área que viene ocupando, la cual se encuentra destinada al *servicio público en beneficio de la comunidad*, conforme manifiesta en el documento presentado que se señala en el considerando décimo sexto de la presente resolución, por lo cual, luego del análisis técnico legal efectuado, se ha visto por conveniente redimensionar “el área materia de evaluación” al área de “el predio” conforme consta en el Plano de Diagnóstico n.º 2493-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre de 2021 (folio 297) a fin de continuar la evaluación de dicha área en el presente procedimiento;

asimismo, el área restante de “el área materia de evaluación” equivalente a 77 041,50 m² continuará siendo analizada en el Expediente n.º 641-2021/SBNSDAPE, en el que se proseguirá con la evaluación de las ocupaciones detectadas, descartando la existencia de derechos de terceros que puedan verse vulnerados;

19. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 4 de noviembre de 2021 se realizó la inspección técnica de “el predio”, conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0334-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de diciembre de 2021 (folios 303 al 309) elaborada en base en la Ficha Técnica n.º 0319-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de noviembre de 2021 (folios 288 al 294), durante la cual se advirtió que “el predio” se encuentra en ámbito urbano consolidado, ocupado por las instalaciones del “Complejo Deportivo Matamoros” el mismo que viene siendo administrado por la Municipalidad distrital de Pachacamac; dentro del referido Complejo, se observaron, entre otros, lozas deportivas, un nido de infantes, huertos, depósitos de camiones, cisternas y de limpieza pública y una patrulla de serenazgo; asimismo, se pudo observar que “el predio” recae sobre parte de una vía pública;

20. Que, respecto a las vías públicas, cabe señalar que éstas constituyen bienes de dominio público conforme a la definición establecida en el subnumeral 2 del numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento”, por lo tanto, es competencia de esta Superintendencia su inmatriculación;

21. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales y no se superpone con restos arqueológicos, Comunidades Campesinas o con propiedad de terceros, ni con áreas en proceso de formalización o saneamiento; 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 DIR-00008-2021/SBN”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 0077-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de enero de 2022 (folios 310 al 313);

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** del terreno urbano de 8 774,38 m² ubicado en la avenida Paul Poblet Lind Km 5, Complejo Deportivo C.P.R. Matamoros, 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 del terreno descrito en el artículo precedente a favor del Estado en el Registro de Predios de Lima.

TERCERO.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese y publíquese. –

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal