



RESOLUCIÓN N° 0145-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 1267-2020/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazado de 8 897,00 m² ubicado al Oeste de la lotización Shangri-la y al Este del Pueblo Joven Laderas de Chillón, Mz. A3 (Ampliación), distrito de Puente Piedra, 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.° DIR-00008-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado, aprobada por la Resolución n.° 0124-2021/SBN (en adelante “la Directiva n.° 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*

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

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

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

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, 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 un área de 8 897,00 m² ubicada al Oeste de la lotización Shangri-la y al Este del Pueblo Joven Laderas de Chillón, Mz. A3 (Ampliación), distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima que se encontraría sin inscripción registral, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.º 02307-2020/SBN-DGPE-SDAPE (folio 14) y la Memoria Descriptiva n.º 1099-2020/SBN-DGPE-SDAPE (folio 15);

6. Que, mediante Oficios nros. 00009, 00010, 00011, 00012, 00013 y 00014-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 4 de enero de 2021 (folios 16 al 23), se solicitó información a las siguientes entidades: Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras y Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Municipalidad Distrital de Puente Piedra y Oficina Registral de Lima, respectivamente; a fin de determinar si “el predio” era susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio n.º 000031-2021-DSFL/MC presentado el 14 de enero de 2021 (folio 24), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que realizó la revisión de la base gráfica que administra, no habiendo registrado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico en la zona materia de consulta;

8. Que, mediante Oficio n.º 006-2021-MML-GDU-SASLT presentado el 21 de enero del 2021 (folios 25 al 27), la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, trasladó el Informe n.º 014-2021-MML-GDU-SASLT-DT-TRV del 15 de enero de 2021, mediante el cual informó, entre otros, que el área en consulta se superpone con la Ex Unidad Catastral n.º 03837; asimismo señaló que la referida Subgerencia no se encuentra realizando acciones de saneamiento y formalización en materia agraria;

9. Que, mediante Oficio n.º D000105-2021-COFOPRI-OZLC presentado el 21 de enero de 2021 (folios 28 y 29), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que de acuerdo a la información de la Base Gráfica que administra, se advirtió que el área en consulta se superpone con posesiones informales intervenidas por COFOPRI;

10. Que, al respecto, mediante Oficio n.º 04372-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 25 de mayo de 2021 (folio 36), se solicitó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI aclarar la información señalada en el considerado precedente, dado que de la evaluación del plano remitido, se verificó que no es posible determinar el ámbito de formalización, en ese sentido, se requirió la información gráfica a fin de no afectar áreas en proceso de formalización en materia de su competencia, por lo que mediante Oficio n.º D001674-2021-COFOPRI-OZLC presentado el 7 de junio de 2021 (folios 37 y 38), la referida institución realizó la aclaración pertinente, indicando que el área en consulta no se superpone con predios inscritos o posesiones informales en vía de formalización;

11. Que, mediante Oficio n.º D000008-2021-MML-GDU-SPHU presentado el 22 de enero de 2021 (folios 30 al 32), la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, informó que en mérito al Informe Técnico n.º D000047-MML-GDU-SPHU-DC del 20 de enero de 2021 emitido por la División de Certificaciones de la misma Subgerencia, “el predio” no se encuentra afecto por Vías Metropolitanas, de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza n.º 341-MML y sus modificatorias;

12. Que, mediante Certificado de Búsqueda Catastral presentado el 22 de abril de 2021 (folios 33 y 34), la Oficina Registral de Lima informó que, conforme consta en el Informe Técnico n.º 01118-2021-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, el área en consulta se visualiza en zona donde no se ha identificado información gráfica de plano con antecedentes registrales;

13. Que, mediante Oficio n.º 28-2021-SGFRT/GAT/MDPP presentada el 8 de junio de 2021 (folios 39 al 41), la Municipalidad Distrital de Puente Piedra informó que de la consulta efectuada en la base de datos de Registro del Sistema de Gestión de Administración Tributaria denominada SATMUN, no se ha encontrado contribuyentes inscritos referentes a “el predio”;

14. Que, asimismo, cabe precisar que mediante Oficio n.º 08957-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 25 de noviembre de 2021 (folios 53 y 54), se requirió a la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, informe si conoce de alguna implicancia que impida continuar con el presente procedimiento, dado a la información remitida respecto a la superposición con la ex Unidad Catastral n.º 03837, en el plazo de siete (7) días hábiles computados a partir del día siguiente a la recepción del documento, de conformidad con lo previsto por el artículo 56º de la Ley n.º 30230 bajo apercibimiento de continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio de “el predio”, a fin de asegurar su defensa y facilitar su eficaz y eficiente aprovechamiento; en ese sentido, debido a que la citada entidad, hasta la fecha, no ha presentado respuesta alguna al requerimiento, se proseguirá con el procedimiento, teniendo en cuenta que en el marco de las competencias dispuestas en el literal n) del artículo 51º de la Ley n.º 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, la entidad informó que no se encuentra realizando acciones de saneamiento y formalización en materia agraria conforme se detalla en el octavo considerando de la presente Resolución;

15. Que, se deja constancia que mediante Oficio n.º 07963-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 27 de septiembre de 2021 (folio 45), reiterado mediante Oficio n.º 08510-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 20 de octubre de 2021 (folio 52) se requirió información a la Dirección de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta alguna por parte de la referida entidad, 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;

16. Que, asimismo, con la finalidad de descartar la existencia de superposición con Comunidades Campesinas y Pueblos Indígenas u originarios, se realizó la evaluación técnica elaborándose el Informe Preliminar n.º 03361-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2021 (folios 60 y 61) sustentado en la revisión de la base gráfica sobre localidades pertenecientes a pueblos indígenas u originarios, centro poblados censales ubicados en localidades de pueblos indígenas u originarios, así como reservas territoriales e indígenas de Pueblos Indígenas en situación de aislamiento y contacto inicial - PIACI a nivel nacional remitido por el Viceministerio de Interculturalidad del Ministerio de Cultura (S.I n.º 05927-2021) (folios 117 al 124) a través del cual se verificó que “el predio” no recae sobre Comunidades Campesinas, Nativas y/o Pueblos Indígenas u Originarios;

17. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, con fecha 30 de septiembre de 2021, se realizó la inspección de campo de “el predio” conforme consta en la Ficha Técnica n.º 297-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de octubre de 2021 (folio 48); durante la referida inspección se observó que “el predio” es de naturaleza eriaza, de forma irregular, presenta un suelo de composición rocosa, topografía pronunciada, que comprende parte del cerro, siendo la mayor parte inaccesible y un mínimo sector nivelado (lado Noreste); asimismo, se advirtió que “el predio” se encuentra ocupado parcialmente, al observar plantaciones de riego tecnificado y escaleras de concreto (lado Este); una edificación de material noble en etapa de construcción, un cerco perimétrico de muros de ladrillo con columnas de concreto y una cancha deportiva de gras sintético (lado Noreste);

18. Que, debido a las ocupaciones advertidas en la inspección técnica realizada y con la finalidad de descartar propiedad de terceros, mediante Oficios nros. 8082 y 8083-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de septiembre de 2021 (folios 49 y 50) notificados el mismo día de la diligencia, se solicitó información a los ocupantes identificados en campo, a fin de que presenten los documentos que sustentan su derecho a ocupar parte de “el predio”;

19. Que, mediante Carta s/n (S.I. n.º 25717-2021) presentada el 1 de octubre de 2021 (folio 51), el administrado Jesús José Escriba Sulca atendió el requerimiento de información solicitado mediante Oficio n.º 8082-2021/SBN-DGPE-SDAPE, manifestando que viene ejerciendo la posesión del área que ocupa; asimismo, obra en el Expediente el Memorandum n.º 02618-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2020 (folios 1 al 9) a través del cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario pone en conocimiento de esta Subdirección la solicitud de compraventa del área total de “el predio” por parte del administrado, siendo esto así, se concluye que el administrado Jesús José Escriba Sulca reconoce el derecho de propiedad del Estado sobre el área que viene ocupando;

20. Que, mediante Cartas s/n (S.I. nros. 31676-2021 y 31677-2021) ambas presentadas el 9 de diciembre de 2021 (folios 62 al 87), el administrado Luis Ángel Jiménez Nahui notificado mediante Oficio n.º 8083-2021/SBN-DGPE-SDAPE, atendió el requerimiento de información, adjuntando copias simples de las partidas n.º 42962082 y 42962090 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, mediante los cuales sustentaría su derecho de propiedad respecto de los referidos predios inscritos; sin embargo, se observó que se adjuntaron adicionalmente copias de documentos técnicos respecto de áreas de mayor extensión que se encuentran fuera del ámbito inscrito en las partidas señaladas y respecto de las cuales no se adjuntaron la documentación legal que sustentaría su derecho a ocupar las mismas; más aún, el administrado presenta Certificados de Búsqueda Catastral, a través de los cuales, la Oficina Registral de Lima informa que no es posible determinar la existencia o no de predios inscritos;

21. Que, de la evaluación técnico legal realizada de los documentos señalados en el considerando precedente, se concluyó que no existe superposición de “el predio” con algún derecho de propiedad a favor de terceros que puedan verse afectados con el presente procedimiento, conforme consta en el Plano de Diagnóstico n.º 0178-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de febrero de 2022 (folio 125);

22. Que, si bien “el predio” se encuentra ocupado por terceros, esto no resulta óbice para la continuación del presente procedimiento de primera inscripción de dominio, conforme se encuentra establecido en el subnumeral 6.1.3.4 de la Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN que regula el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado, el mismo que señala “*No impide continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio que el predio materia de evaluación se encuentre ocupado*”;

23. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, 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 de la SBN”, “la Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN”, la Resolución n.º 0009-2022/SBN-GG de fecha 8 de febrero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0185-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de febrero de 2022 (folios 126 al 129);

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** del terreno eriazado de 8 897,00 m² ubicado al Oeste de la lotización Shangri-la y al Este del Pueblo Joven Laderas

de Chillón, Mz. A3 (Ampliación), distrito de Puente Piedra, 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. – 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.

CUARTO.- Disponer la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial El Peruano y en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su publicación.

Regístrese y publíquese. –

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirectora (e) de Administración del Patrimonio Estatal