



RESOLUCIÓN N° 0487-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 492-2019/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazado de 132 599,05 m² ubicado sobre la ladera Oeste del cerro San Gerónimo, colindante al Sur del Pueblo Joven Independencia o Pampa Cueva y al Norte del Pueblo Joven San Juan de Dios, distrito de Independencia, 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 sustentado en el artículo 36° de “la Ley” en concordancia con el artículo 101° 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 la SBN o por los Gobiernos Regionales con competencia transferida de acuerdo a sus respectivas competencias; 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”);

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

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, 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 132 599,05 m² ubicada sobre la ladera Oeste del cerro San Gerónimo, colindante al Sur del Pueblo Joven Independencia o Pampa Cueva y al Norte del Pueblo Joven San Juan de Dios, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima que se encontraría sin inscripción registral, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.º 0886-2021/SBN-DGPE-SDAPE (folio 36) y la Memoria Descriptiva n.º 0481-2021/SBN-DGPE-SDAPE (folio 37);

6. Que, mediante Oficio n.º 04046-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de mayo de 2021 (folio 39), Oficios nros. 04072, 04073, 04074 y 04081-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 12 de mayo de 2021 (folios 40 al 43) y Oficio n.º 04270-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de mayo de 2021 (folio 44), se solicitó información a las siguientes entidades: Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Municipalidad Distrital de Independencia, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura 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 000428-2021-DSFL/MC presentado el 17 de mayo de 2021 (folio 45), 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 materia de consulta;

8. Que, mediante Oficio n.º D001614-2021-COFOPRI-OZLC presentado el 2 de junio de 2021 (folio 47), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal informó que “el predio” no se superpone con predios inscritos por COFOPRI y; asimismo, informa que la referida institución no viene realizando procesos de formalización en el área en consulta;

9. Que, mediante Oficio n.º D000044-2021-MML-GDU-SASLT presentado el 7 de junio de 2021 (folio 49), la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, trasladó el Informe n.º D000132-2021-MML-GDU-SASLT-DT del 2 de junio de 2021, mediante el cual informó que “el predio” no se superpone con áreas catastradas que puedan ser calificadas como predios rústicos y asimismo, informó que no se encuentra en ámbito de área Zonificada como Agrícola;

10. Que, mediante Oficio n.º 000029-2021-SGDU-GDT-MDI presentada el 30 de junio de 2021 (folio 52), la Municipalidad Distrital de Independencia informó que según Informe Técnico n.º 000201-2021-OAASS-SGDU-MDI emitido por el Especialista en Catastro, se determinó que de la revisión de la base gráfica que administra la Subgerencia de Desarrollo Urbano se identificaron ocho (8) asentamientos humanos que cuentan con planos visados para servicios básicos, los cuales se encuentran graficados en los planos visados en formato PDF y JPG anexados al referido oficio;

11. Que, mediante Oficio n.º D000288-2021-MML-GDU-SPHU presentado el 15 de julio de 2021 (folio 54) la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, informó, entre otros, que en mérito al Informe Técnico n.º D000805-2021-MML-GDU-SPHU-DC del 9 de junio de 2021 emitido por la División de Certificaciones de la misma Subgerencia, “el predio” no se

encuentra afecto por ninguna vía metropolitana del Plan Vial, de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza n.º 341-MML del 6 de diciembre de 2001 y sus modificatorias;

12. Que, mediante Oficio n.º 192-2022-SUNARP-Z.R.NºIX/PUB-COORD presentado el 14 de marzo de 2022 (folio 333), la Oficina Registral de Lima remitió el Informe Técnico n.º 022624-2021-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 28 de octubre de 2021, según el cual, “el predio” se visualiza en ámbito donde a la fecha no se verifica la existencia de predios inscritos, *debiendo indicarse que la base gráfica de esta oficina es solo parcial y no tiene graficado a todos los predios inscritos*;

13. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se realizó la inspección de campo de “el predio” conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0293-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de octubre de 2021 (folio 69); durante la referida inspección se observó que “el predio” es de naturaleza eriaz, de forma irregular, con topografía media a alta por encontrarse en la ladera del cerro San Gerónimo, presenta un suelo arenoso de grano medio a grueso, con presencia de rocas dispersas y cascajos; asimismo, se advirtió que “el predio” se encontraba ocupado por pobladores de los Asentamiento Humanos: AA.HH. San Juan de Dios Ampliación Comité 20, AA.HH. Comité 10 Ampliación, P.J. San Juan de Dios Comité 12 Ampliación, P.J. San Juan de Dios Comité 14 B, AA.HH. San Juan de Dios Ampliación Comité 2, AA.HH. Santa Cruz, AA.HH. Santa Rosa de Lima y AA.HH. 6 de Julio Comité 12, así como por una zona de reforestación denominada “Miramar de Santa Cruz”, una torre de alta tensión con la presencia de un tendido eléctrico sobre parte de “el predio”;

14. Que, teniendo en consideración la información recogida en campo y con la finalidad de descartar cualquier afectación a derechos de terceros con el procedimiento que esta Superintendencia viene evaluando, se requirió información a los dirigentes u ocupantes de los Asentamientos Humanos previamente señalados, a través de los Oficios nros. 8176, 8177, 8178, 8179, 8180, 8181, 8182 y 8183-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 5 de octubre de 2021 (folios del 61 al 68), con la finalidad de que presenten los documentos que sustentarían su derecho a ocupar “el predio”;

15. Que, al respecto, mediante Cartas s/n presentadas mediante Solicitudes de Ingreso nros 26095-2021 presentada el 06 de octubre de 2021 (folio del 80 al 83), 26483-2021 presentada el 12 de octubre de 2021 (folio del 84 al 120), 26753-2021 presentada el 14 de octubre de 2021 (folio del 121 al 193), 26998-2021 presentada el 18 de octubre del 2021 (folio del 194 al 239), 27013-2021 presentada el 18 de octubre 2021 (folio del 240 al 246), 27027-2021 presentada el 18 de octubre del 2022 (folio del 247 al 293), 27246-2021 presentada el 20 de octubre de 2021 (folio del 294 al 329) y la S.I. 30300-2021 presentada el 22 de noviembre de 2021 (folio del 330 al 332), los ocupantes notificados y los que tomaron conocimiento del procedimiento de primera inscripción de dominio materia de evaluación, remitieron documentación sobre la ocupación que vienen ejerciendo, la misma que fue debidamente analizada por el responsable legal, concluyéndose que los documentos presentados no hacen constar la existencia de derechos de propiedad que puedan verse vulnerados con el presente procedimiento, tal como consta en el Informe Técnico Legal n.º 0600-2022/SBN-DGPE-SDAPE y anexo del 27 de mayo de 2022 (folios 343 al 346);

16. Que, se deja constancia que habiendo transcurrido el plazo máximo otorgado según lo señalado en los artículos 143º y 144º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, no se ha recibido respuesta alguna respecto al oficio n.º 8183-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de octubre de 2021 (folio 68);

17. Que, asimismo, respecto a las ocupaciones constatadas en campo, éstas deben ser evaluadas conjuntamente con 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; han informado que no tienen procedimientos en trámite sobre formalización de la propiedad a favor de particulares en la extensión de “el predio”;

18. 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”;

19. 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 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0600-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de mayo de 2022 (folios 343 al 346);

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** del terreno eriazado de 132 599,05 m² ubicado sobre la ladera Oeste del cerro San Gerónimo, colindante al Sur del Pueblo Joven Independencia o Pampa Cueva y al Norte del Pueblo Joven San Juan de Dios, distrito de Independencia, 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:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal