



RESOLUCIÓN N° 0488-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de mayo de 2022

VISTO:

El Expediente n.º 1394-2021/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazado de 1 980,09 m² ubicado a la altura del Km 3 de la Av. Paúl Poblet y al Sureste del Centro poblado Guayabo, 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 43º y 44º 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 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 la SBN o por los Gobiernos Regionales con competencia transferida de acuerdo a sus respectivas competencias. Asimismo, este procedimiento está regulado 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 191 973,47 m² ubicada al lado Sur del C.P.R. Guayabo, por el lado Este se encuentra el margen del Río Lurín, accediendo por la Av. Paul Poblet, 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 0113-2020/SBN-DGPE-SDAPE (folio 7) y la Memoria Descriptiva n.º 0082-2020/SBN-DGPE-SDAPE (folio 8 y 9);

6. Que, mediante Oficios nros. 681, 683, 684 y 686-2020/SBN-DGPE-SDAPE todos del 5 de febrero de 2020 (folios 10 al 15) y Oficios nros. 04173 y 04174-2021/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 14 de mayo de 2021 (folios 29 y 30) se solicitó información a las siguientes entidades: Oficina Registral de Lima, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima y a la Municipalidad Distrital de Pachacamac, respectivamente; a fin de determinar si “el área inicial” era susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio n.º 341-2020-SUNARP-Z.R.NºIX/GPI presentado el 9 de marzo de 2020 (folios 21 y 22), la Oficina Registral de Lima informó que, conforme consta en el Informe Técnico n.º 5040-2020-SUNARP-Z.R.NºIX/OC del 27 de febrero de 2020, “el área inicial” se ubica en zonas donde se tienen identificado el ámbito inscrito en la Partida P03153898 y sus independizaciones efectuadas en las Partidas P03153915 y P03153917; asimismo, señala que en la zona de estudio también se encuentra identificada literalmente el ámbito de mayor extensión inscrito en el Tomo 263 Fojas 25 asiento 33, que continúa en la Partida 07026097, no siendo posible establecer la magnitud de afectación debido a la falta de planos en sus respectivos títulos archivados;

8. Que, mediante Oficios nros. 04168, 04169 y 04171-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 14 de mayo de 2021 (folios 23, 24 y 27), se reiteró el requerimiento de información dirigido al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima y Municipalidad Distrital de Pachacamac, respectivamente, a fin de que se sirvan informar lo solicitado en un plazo máximo de siete (7) días hábiles contados a partir del día siguiente de la recepción de los referidos oficios, de conformidad con lo previsto en el artículo 56º de la Ley n.º 30230;

9. Que, mediante Oficio n.º 000444-2021-DSFL/MC presentado el 18 de mayo de 2021 (folios 32 y 33), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que realizó la revisión de la base gráfica que administra, identificando una superposición de “el área inicial” con la Red Vial Inca Tramo Xauxa - Pachacamac, registrado por el Proyecto Qhapaq Ñan, conforme se observa en el gráfico adjunto que forma parte del referido documento;

10. Que, respecto a lo señalado en el considerando precedente, se debe tener en cuenta la protección que el Estado efectúa sobre las zonas arqueológicas, debido a su condición de patrimonio cultural de la Nación, conforme lo establece el Artículo 21º de la Constitución Política del Perú en concordancia con el Artículo 6º de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; en ese sentido, la existencia de Zonas Arqueológicas en el “área inicial” sólo constituye una restricción al ejercicio de las atribuciones inherentes al derecho de propiedad que el Estado ejerce, lo que no impide continuar con el procedimiento de inmatriculación, cuya finalidad es la incorporación del predio al registro inmobiliario y no su disposición;

11. Que, mediante Oficio n.º D001478-2021-COFOPRI-OZLC presentado el 24 de mayo de 2021 (folios 35 y 36), 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;

12. Que, mediante Carta n.º 067-2021-SGRFT-GAT/MDP presentada el 9 de junio de 2021 (folio 38), la Subgerencia de Registro y Fiscalización Tributaria de la Municipalidad distrital de Pachacamac informó, entre otros, que se solicitó a la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro verificar e informar si el área en consulta se superpone con predios de propiedad o en posesión de terceros, por lo que

mediante Memorando n.º 557-2021-MDP/GDU-SGPUC del 27 de mayo de 2021, la citada Subgerencia informó que el predio consultado se superpone con un área ocupada por la Municipalidad Distrital de Pachacamac en la cual se viene implementando un Centro de Seguridad Ciudadana, y de la consulta efectuada en Google Earth, se observan viviendas consolidadas; asimismo mediante Memorando n.º 605-2021-MDP/GDU-SGPUC del 4 de junio de 2021, la misma Subgerencia señaló, entre otros, que las viviendas consolidadas en Google Earth, no se encuentran dentro un plano visado para servicios básicos o habilitación aprobada por lo que no se encuentran registrados o insertados en la Base Gráfica Referencial que obra en la misma;

13. Que, mediante Oficio n.º D000306-2021-MML-GDU-SPHU presentado el 15 de julio de 2021 (folios 54 y 55), la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, informó que en mérito al Informe Técnico n.º D000870-2021-MML-GDU-DPHU-DC del 22 de junio de 2021 emitido por la División de Certificaciones de la misma Subgerencia, “el área inicial” se encuentra afecto por la Vía Metropolitana Arterial “Paul Poblet”, de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza n.º 341-MML y sus modificatorias;

14. 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;

15. Que, mediante Oficio n.º D000126-2021-MML-GDU-SASLT presentado el 24 de agosto de 2021 (folios 57 al 59), la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, trasladó el Informe n.º D000301-2021-MML-GDU-SASLT-DT del 3 de agosto de 2021, mediante el cual informó que “el área inicial” no se superpone con áreas catastradas que puedan ser calificadas como predios rústicos y asimismo, informó que “el área inicial” no se encuentra en ámbito de área Zonificada como Agrícola;

16. Que, en relación a la superposición señalada en el considerando séptimo de la presente resolución, se consultó el Geoportal de SUNARP y se realizó un nuevo cruce de las bases gráficas a las que accede esta Superintendencia a modo de consulta, a fin de excluir las áreas superpuestas, determinando el redimensionamiento de “el área inicial” a un área de 164 833,31 m² (en adelante “el área materia de evaluación”); conforme se observa en el Plano de Diagnóstico n.º 1307-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de junio de 2021 (folio 45);

17. Que, mediante Oficio n.º 05540-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de junio de 2021 (folio 53), se requirió información a la Oficina Registral de Lima, respecto de “el área materia de evaluación”; por lo que mediante Certificado de Búsqueda Catastral del 26 de noviembre de 2021 (folios 72 al 76), la Oficina Registral de Lima informó que, conforme consta en el Informe Técnico n.º 024015-2021-SUNARP-Z-R.NºIX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 16 de noviembre de 2021, “el área materia de evaluación” recae parcialmente sobre el ámbito inscrito de las Partidas nros. 42140244 y 07023865 y el saldo en una zona donde no se cuenta con información gráfica de planos con antecedentes registrales, por lo que no es posible verificar si el predio en consulta se encuentra inscrito o no;

18. 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 materia de evaluación”;

19. Que, asimismo, del cruce de bases gráficas, se advirtió que “el predio” recae sobre faja marginal del río Lurín, por lo que mediante Oficio n.º 05539-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 5 de julio de 2021 (folio 51 y 52), se requirió información a la Autoridad Nacional del Agua del Ministerio de Agricultura y Riego, siendo reiterado el requerimiento mediante Oficio n.º 07006-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 20 de agosto de 2021 (folio 56); 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, bajo responsabilidad;

20. Que, el 26 de agosto de 2021, se realizó la inspección de campo de “el área materia de evaluación” conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0222-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de septiembre de 2021 (folios 60 al 63); durante la referida inspección se advirtió que “el área materia de evaluación” se encuentra ocupada en la parte norte por edificaciones de material noble y condición provisional destinadas a la crianza de animales, una trocha carrozable, un cerco perimétrico, una edificación incompleta de material noble en buen estado; sin embargo no se encontró a ningún ocupante; en la parte sureste del predio, se encontró una edificación de drywall denominada “Base de Guayabo”, en la que se encontró una oficina de la Subgerencia de Transporte y Ordenamiento Vial de la Municipalidad distrital de Pachacamac, asimismo, se advirtió la existencia de edificaciones de madera y material noble cercados por un cerco de alambre, notificándose al ocupante mediante Oficio n.º 7141-2021/SBN-DGPE-SDAPE para que remita a esta Superintendencia copia de los documentos que les otorgan el derecho a ocupar “el área materia de evaluación” a fin de descartar la existencia de derechos de propiedad de terceros; finalmente, se dejó constancia que parte de “el área materia de evaluación” se encuentra sobre las Lomas de Lúcumo, un área inaccesible, por lo cual no fue posible la inspección, no obstante, se pudo observar en las imágenes satelitales de Google Earth que dicha área se encuentra desocupada;

21. Que, de la revisión del acervo documentario que obra en esta Superintendencia, se advirtió que la Municipalidad distrital de Pachacamac presentó el Oficio n.º 045-2021-MDP/A el 11 de febrero de 2021 (S.I. n.º 03771-2021) a través del cual, solicitó la afectación en uso de un área de 2 782,26 m² ubicada a la altura del Km 3 de la Av. Paúl Poblet Lind, CPR Guayabo, Zona 3 CPRs Unidos, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, con la finalidad de ejecutar el proyecto “Base de Serenazgo” adjuntando la documentación técnica correspondiente; asimismo, de lo informado por la misma Municipalidad en el considerando décimo segundo de la presente resolución, se tiene que la Municipalidad distrital de Pachacamac viene ejerciendo la posesión de un área en la que se encuentra implementando un “Centro de Seguridad Ciudadana”;

22. Que, en ese sentido, mediante Informe Preliminar n.º 03265-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de noviembre de 2021 (folios 79 al 83), se evaluó la documentación técnica presentada por la Municipalidad, concluyendo que el predio solicitado por la misma se encuentra inmerso en “el área materia de evaluación” y que revisado el Geocatastro y Geoportal de la SUNARP, el mismo no recae sobre propiedades del Estado y no presenta superposiciones sobre propiedades inscritas, siendo esto así, a fin de garantizar la primera inscripción de dominio de predios del Estado y asegurar su defensa, se ha visto por conveniente redimensionar “el área materia de evaluación” al área de 2 718,59 (en adelante “el área solicitada”) conforme consta en el Plano de Diagnóstico n.º 2524-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre de 2021 (folio 85). No obstante, resulta pertinente precisar que el área remanente de “el área materia de evaluación” continuará siendo analizada en el Expediente n.º 1279-2019/SBNSDAPE;

23. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se realizó la inspección técnica de “el área solicitada”, conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0321-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de noviembre de 2021 (folios 84), durante la cual se advirtió que “el área solicitada” es de naturaleza eriaza, de suelo limoso arcilloso y una pendiente plana, se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones de drywall sobre lozas de concreto pulido, veredas y 3 astas de bandera de metal; los cuales pertenecen a la denominada Base guayabo, en la misma que se encontró una oficina de la Subgerencia de Transporte y Ordenamiento vial de la Municipalidad distrital de Pachacamac;

24. Que, a fin de actualizar la información obrante en el Expediente que sustenta el presente procedimiento, mediante Oficio n.º 0969-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de febrero de 2022 (folio 91) se solicitó información a la Oficina Registral de Lima respecto de “el área solicitada”, siendo que mediante Certificado de Búsqueda Catastral del 1 de abril de 2022, la Oficina Registral de Lima (folio 92 al 96) informó que, “el área solicitada” recae parcialmente sobre el ámbito inscrito en el asiento B00001 de la Partida n.º 42140244 en parte del área remanente n.º 1 (U.C. 12369), sobre zona donde se ha identificado el ámbito inscrito de la Partida n.º 07023865; asimismo, se visualiza que el predio en consulta involucraría parcialmente el ámbito del ecosistema frágil “Loma Lúcumo” reconocida según Resolución Ministerial n.º 0274-2013-MINAGRI, y parte de la Faja Marginal del río Lurín, según Resolución Administrativa n.º 324-2005-AG-DAM/ATDR.CHRL;

25. Que, se procedió a realizar un nuevo cruce de las bases gráficas a las que accede esta Superintendencia a modo de consulta, determinando la necesidad de redimensionar el “área solicitada” al área de “el predio” conforme consta en el Plano de Diagnóstico n.º 0797-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de mayo

de 2022 (folio 100) y en el Informe Preliminar n.º 1479-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de mayo de 2022 (folios 98 y 99);

26. Que, es preciso indicar respecto al ecosistema frágil denominado “Loma Lúcumo” reconocida según Resolución Ministerial n.º 0274-2013-MINAGRI, que el artículo 68º de la Constitución Política del Perú establece que el Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas, al igual que la Política Nacional Forestal y de Fauna Silvestre, aprobada mediante Decreto Supremo N° 009-2013-MINAGRI, que señala como objetivo general el contribuir con el desarrollo sostenible del país a través de una adecuada gestión del Patrimonio Forestal y de Fauna Silvestre de la Nación;

27. Que, asimismo, en los considerandos de la Resolución Ministerial n.º 0274-2013-MINAGRI se señala, entre otros, que la Ley N° 28611, Ley General del Ambiente, en su artículo 99º, numeral 99.1, “(...) las autoridades públicas adoptan medidas de protección especial para los ecosistemas frágiles, tomando en cuenta sus características y recursos singulares, y su relación con condiciones climáticas especiales y con los desastres naturales”; asimismo, en el numeral 99.2, se determina que **“los ecosistemas frágiles comprenden, entre otros, desiertos, tierras semiáridas, montañas, pantanos, bofedales, bahías, islas pequeñas, humedales, lagunas alto andinas, lomas costeras, bosques de neblina y bosques relictos”**;

28. Que, la Constitución Política del Perú, en su artículo 66º señala que los recursos naturales, renovables y no renovables, son patrimonio de la Nación, siendo el Estado soberano en su aprovechamiento; además indica que por ley orgánica se fijan las condiciones de su utilización y de su otorgamiento a particulares, la concesión otorga a su titular un derecho real sujeto a dicha norma legal;

29. Que, respecto a la superposición con la Faja Marginal del río Lurín, cabe precisar que de acuerdo a lo regulado en el artículo 6º numerales 1.b y 1.i de la Ley n.º 29338 Ley de Recursos Hídricos; *(...) las fajas marginales a que se refiere esta Ley; son bienes naturales asociados al agua*; de igual forma, el artículo 7º del mismo cuerpo legal señala que *constituyen bienes de dominio público hidráulico (...) los bienes naturales asociados al agua señalados en el numeral 1 del artículo 6º*, siendo que toda intervención de los particulares que afecte o altere las características de estos bienes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Nacional del Agua, con excepción del uso primario del agua y las referentes a la navegación;

30. Que, el procedimiento de primera inscripción de dominio que se viene tramitando no afecta o altera las características de dichos bienes naturales, por cuanto la naturaleza del acto es la incorporación del bien a favor del Estado y no su disposición, siendo de competencia de esta Superintendencia su inmatriculación al cumplirse los presupuestos establecidos en el artículo 36º de “la Ley”;

31. 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”*;

32. 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”, 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 0599-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de mayo de 2022 (105 al 109);

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** del terreno eriazado de 1 980,09 m² ubicado a la altura del Km 3 de la Av. Paúl Poblet y al Sureste del Centro poblado Guayabo, 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.- 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