



RESOLUCIÓN N° 0606-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 1 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 679-2022/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno rural de 5 284,04 m² ubicado al Sureste del Centro Poblado Rural Guayabo, colindante a la Avenida Paul Poblet y al margen derecho del río Lurín, 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 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 regulado 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 “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 inicialmente un terreno con un área de 191 973,47 m² ubicado 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, 12, 13 y 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, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Municipalidad Distrital de Pachacamac, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura y Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, 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 (S.I. 06401-2020) 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 (S.I. 12375-2021) 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 grafica 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 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 (S.I. 13066-2021) 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 (S.I. 14677-2021) 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 (S.I. 18151-2021) 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 (S.I. 22027-2021) 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 (S.I. 01116-2022) 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 16° 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 56° 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” es de forma irregular y de naturaleza eriaza, con una pendiente pronunciada, se encuentra ocupada en la parte norte por edificaciones de material noble de condición provisional destinadas a la crianza de animales, una trocha carrozable, un cerco perimétrico, una edificación incompleta de material noble desocupada; siendo que en toda el área no se identificaron personas que dieran información. Por otro lado, 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 administrada por dicho Municipio, quienes reconocieron la propiedad estatal del área conforme se detalló en el expediente n.º 1394-2021/SBN-DGPE-SDAPE. 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 a fin de que remita a esta Superintendencia copia de los documentos que le otorgan el derecho a ocupar parte de “el área materia de evaluación” con la finalidad 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, en la 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, mediante Carta s/n presentada a través de la solicitud de Ingreso n.º 23134-2021 el 07 de septiembre de 2021 (folio 65 al 71), el ocupante notificado atendió el requerimiento de información y remitió documentación técnica y legal sobre la ocupación que viene ejerciendo, acreditando su derecho de propiedad sólo respecto de los predios inscritos en las Partidas nros. 110305711 y 42140244 del Registro de Predios de Lima, los cuales se encontraban inmersos en “el área materia de evaluación”;

22. Que, en ese sentido, tomando en cuenta lo advertido en el considerando precedente, así como la información remitida por la Oficina Registral de Lima en el considerando décimo séptimo de la presente resolución, la revisión de los títulos archivados solicitados (folios 80 al 117) y siendo que parte de “el área materia de evaluación” fue incorporada a favor del Estado en virtud a una solicitud presentada por la Municipalidad distrital de Pachacamac, conforme consta en el expediente n.º 1394-2021/SBN-DGPE-SDAPE; se procedió a realizar un nuevo cruce de las bases gráficas a las que accede esta Superintendencia a modo de consulta, determinándose la necesidad de redimensionar “el área materia de evaluación” a tres (03) áreas sin continuidad, entre ellas el área de 5 284,04 m² (en adelante “el predio”) que continuará siendo evaluada en el presente procedimiento, conforme consta en el Plano de Diagnóstico n.º 1021-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de junio de 2022, Plano Perimétrico n.º 1071-2022/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n.º 0348-2022/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 30 de junio de 2022 (folios 121 al 123);

23. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 0100-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2022 (folio 120) en base a la inspección técnica descrita en el considerando vigésimo de la presente resolución; en la que se deja constancia que “el predio” es de naturaleza rural, no obstante, se encuentra en un ámbito urbano semi consolidado que presenta servicios básicos, además de presentar una topografía y pendiente que va de plana a moderada; durante la inspección realizada, se advirtió la existencia de edificaciones de madera y material noble cercados por un cerco de alambre, ocupación que fue notificada mediante Oficio n.º 7141-2021/SBN-DGPE-SDAPE y cuyo ocupante sustentó su derecho de propiedad respecto de predios que fueron excluidos de “el área materia de evaluación” a fin de no afectar derechos de terceros, conforme se detalla en el considerando vigésimo primero; asimismo, se precisó que “el predio” se encuentra en las faldas de las lomas denominadas Lomas de Lúcumo;

24. Que, respecto al ecosistema frágil denominado “Loma Lúcumo” reconocida según Resolución Ministerial n.º 0274-2013-MINAGRI, 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;

25. 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”**;

26. 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;

27. Que, en relación a la superposición advertida con la Faja Marginal del río Lurín, conforme se detalla en el considerando décimo noveno de la presente Resolución, 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;

28. 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”;

29. Que, finalmente cabe señalar que si bien “el predio” se encuentra parcialmente 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”;

30. 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 0731-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de julio de 2022 (127 al 131);

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** del terreno rural de 5 284,04 m² ubicado al Sureste del Centro Poblado Rural Guayabo, colindante a la Avenida Paul Poblet y al margen derecho del río Lurín, 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