



RESOLUCIÓN N° 0265-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 1254-2014/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazado de **15 157,20 m²** ubicado a la altura del kilómetro 31 de la carretera Panamericana Norte entre el Asentamiento Humano Primero de Mayo y el Asentamiento Humano Santa Rosa, del 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 lo regulado en el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151¹ (en adelante “la Ley”), su Reglamento² y modificatorias (en adelante “el Reglamento”).;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ aprobado por la Resolución n.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022 (en adelante “Texto Integrado del ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico-legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra sustentado en el artículo 36° de “la Ley”, el mismo que señala que, los 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, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, ello en concordancia con el artículo 101° de “el Reglamento”, según el cual, “la primera inscripción de dominio de los 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;

¹ Aprobado por Decreto Supremo n° 019-2019-VIVIENDA, publicada 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 mediante Resolución n.° 00066-2022/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 28 de septiembre de 2022.

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 ese contexto, como parte de la identificación del predio se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia identificándose el área correspondiente a “el predio”, que se encontraría sin inscripción registral, conforme consta en la Memoria Descriptiva n.° 0530-2021/SBN-DGPE-SDAPE y el Plano Perimétrico-Ubicación n.° 0964-2021/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, mediante Oficios nros. 03823, 03836, 03837, 03838, 03839, 03841 y 03852-2022/SBN-DGPE-SDAPE todos del 1 de junio de 2022, se ha solicitado información a las siguientes entidades: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – MIDAGRI, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Municipalidad Distrital de Puente Piedra y la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, respectivamente, a fin de determinar si “el predio” es susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio n.° D000218-2022-MML-GDU-SASLT (S.I n.° 16005-2022) presentado el 17 de junio de 2022, la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima remitió el Informe n.° D000520-2022-MML-GDU-SASLT-DT del 15 de junio de 2022, mediante el cual informó que el “área materia de evaluación 3” no se superpone con áreas catastradas que puedan ser calificadas como predios rústicos y no se encuentra en ámbito de área zonificada como agrícola, de igual forma señalo que a la fecha vienen ejecutando la formalización y titulación de las unidades territoriales con zonificación agrícola dentro de los distritos de Carabaylo, Puente Piedra, Cieneguilla, Lurín y Pachacamac dentro de los cuales no se encuentra “el predio”;

8. Que, mediante Oficio n.° D000281-2022-MML-GDU-SPHU (S.I n.° 16038-2022) presentado el 17 de junio de 2022, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que “el predio” no se encuentra afecta por ninguna Vía Metropolitana del Plan Vial, ello de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza n.° 341-MML y sus modificatorias;

9. Que, mediante Oficio n.° 000605-2022-DSFL/MC (S.I n.° 16450-2022) presentado el 22 de junio de 2022, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que “el predio” no se encuentra superpuesta con ningún Monumento Arqueológico Prehispánico;

10. Que, mediante Oficio n.° D002690-2022-COFOPRI-OZLC (S.I n.° 16541-2022) presentado el 23 de junio de 2022, la Oficina Zonal de Lima – Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que “el predio” se ubica en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

11. Que, mediante Oficio n.° 1052-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I n.° 20280-2022) presentado el 3 de agosto de 2022, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego remitió el Informe n.° 0044-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-JIOP mediante el cual señala que “el predio” según la base gráfica SICAR no se superpone con predios que se encuentren en la referida base gráfica;

12. Se deja constancia que mediante Oficio n.° 03841-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 7 de junio de 2022 se requirió información a la Municipalidad Distrital de Puente Piedra; para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles de conformidad a lo establecido por el artículo 56° de la Ley N° 30230; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que se haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

13. Que, a fin de determinar la existencia de antecedentes registrales que afecten a “el predio”, se solicitó la búsqueda catastral ante la Oficina Registral de Lima, en ese sentido, la citada entidad remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 19 de agosto de 2022 elaborado en base al Informe Técnico n.º 017877-2022-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA del 19 de agosto de 2022, mediante el cual informó que en el “área materia de evaluación 3” se visualiza en zonas donde en la Base Gráfica de la oficina de catastro la cual se encuentra en proceso de elaboración y actualización de predios inscritos a la fecha. Sin embargo, al no contar con una base grafica de la totalidad de predios inscritos, no es posible determinar si el mismo se encuentra inscrito o no;

14. Que, al respecto, se debe tener en cuenta 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 dicha circunstancia no obsta su inmatriculación a favor del Estado;

15. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 0295-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 18 de noviembre de 2022, durante la inspección de campo realizada el día 8 de noviembre de 2022, se pudo verificar que “el predio” es eriazo, de topografía inclinada y suelo de tipo arcilloso con presencia de fragmentos rocosos de la clase gravoso; al momento de la inspección “el predio” se encontraba parcialmente ocupado;

16. Que, respecto de las ocupaciones identificadas al momento de realizar la inspección, mediante los Oficios nros. 09222, 09223 y 09225-2022/SBN-DGPE-SDAPE todos del 8 de noviembre de 2022 se requirió información a fin que puedan enviar la documentación que les daría derecho a ocupar “el predio”;

17. Que, se obtuvieron las respuestas de los ocupantes que se encontraban dentro de “el predio”, los mismos que remitieron la documentación pertinente; luego de la evaluación realizada a dicha documentación conforme se detalla en el Informe Técnico Legal n.º 0307-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de marzo de 2023, se determinó que ninguno contaría con derechos de propiedad; asimismo, se deja constancia que no hemos obtenido respuesta del Oficio n.º 09222-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 8 de noviembre de 2022

18. Que, según lo dispuesto en el numeral 6.1.3.4 de la Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN – Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado que señala que: “No impide continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio que el predio materia de evaluación se encuentre ocupado”, por lo que se puede concluir que es posible continuar con el presente procedimiento;

19. Que, con la finalidad de continuar con el presente procedimiento, se elaboró la documentación técnica que sustentará la emisión de la resolución correspondiente, la cual consta del Plano Perimétrico-Ubicación n.º 2263-2022/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n.º 1012-2022/SBN-DGPE-SDAPE, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

20. Que, esta brigada considera que se puede tomar como válida la respuesta emitida por la Oficina Registral de Lima, respecto del Certificado de Búsqueda Catastral del 19 de agosto de 2022, dado que no existen indicios de que exista propiedad en el área materia del presente procedimiento de incorporación, conforme se desprende del análisis integral y conjunto realizado a las respuestas emitidas por las entidades que fueron consultadas y los hallazgos hechos durante la inspección de campo ejecutada para evaluar la primera inscripción de dominio en el presente expediente, más aun considerando que las ocupaciones identificadas solo se tratarían de posesiones sin derecho de propiedad; así como en virtud a la revisión de las bases graficas a las que tiene acceso el área técnica de esta Subdirección;

21. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, conforme a lo señalado en el Informe Preliminar n.º 03101-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre de 2022, se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas, Pueblos Indígenas y/u Originarios; por lo que, en consecuencia, corresponde continuar con el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado;

22. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, se concluye que “el

predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con Comunidades Campesinas, ni con áreas en proceso de formalización; 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”, “Texto Integrado del ROF de la SBN”, la “Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN”, la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0307-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de marzo de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazado de **15 157,20 m²** ubicado a la altura del kilómetro 31 de la carretera Panamericana Norte entre el Asentamiento Humano Primero de Mayo y el Asentamiento Humano Santa Rosa, del 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.º IX – Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente resolución, efectuará la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno descrito en el artículo precedente, 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 53º y 54º 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, comuníquese y publíquese. -

CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales