



RESOLUCIÓN N° 0278-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 211-2021/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazado de **742,23 m²** ubicado en el límite natural entre el cerro Oquendo y el Fundo Chuquitanta, distrito de San Martín de Porres, 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

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.

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/SBN⁴ denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, (en adelante “La Directiva”).

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 un área de 849,82 m² ubicada en el límite natural entre el cerro Oquendo y el fundo Chuquitanta del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima (en adelante “área materia de evaluación”), que se encontraría sin inscripción registral, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.° 0528-2021/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.° 0333-2021/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 05 de marzo de 2021;

6. Que, mediante Oficios nros. 06086, 06087, 06088, 06113, 06117, 06121-2022/SBN-DGPE-SDAPE todos del 04 de agosto de 2022; se solicitó información a las siguientes entidades: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Municipalidad distrital de San Martín de Porres, 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 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, respectivamente, a fin de determinar si el “área materia de evaluación” era susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio n.° 00722-2022-DSFL/MC (S.I n.° 21002-2022) presentado el 10 de agosto de 2022, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que sobre el “área materia de evaluación” no se ha registrado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico;

8. Que, mediante Oficio n.° D000502-2022-MML-GDU-SASLT (S.I n.° 24083-2022) presentado el 12 de septiembre de 2022, la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Físico Legal de tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima remitió el Informe n.° D000826-2022-MML-GDU-SASLT-DT del 06 de septiembre de 2022, a través del cual informó que sobre el “área materia de evaluación” no se superpone con áreas catastradas que puedan ser calificadas como predios rústicos; asimismo, no se encuentra en ámbito de área zonificada como agrícola;

9. Mediante Oficio n.° D004105-2022-COFOPRI-OZLC (S.I n.° 26909-2022) presentado el 11 de

⁴ Aprobado mediante Resolución n.° 0124-2021/SBN, publicada en el diario oficial el “El Peruano”, el 25 de diciembre de 2021.

octubre de 2022, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que sobre el “área materia de evaluación” no se ha realizado procesos de formalización.

10. Que, mediante Oficios n.º 06087 y 06121-2022/SBN-DGPESDAPE notificados el 04 de agosto y el 23 de agosto de 2022 respectivamente, se solicitó información a la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres y a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima respectivamente, sin embargo, a la fecha no se recibieron respuestas;

11. Que, a fin de determinar la existencia de antecedentes registrales que afecten al “área materia de evaluación”, se solicitó la búsqueda catastral ante la Oficina Registral de Lima, en ese sentido, la citada entidad remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 08 de octubre de 2022 elaborado en base al Informe Técnico n.º 021183-2022-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 27 de septiembre de 2022, mediante el cual informó que en el “área materia de evaluación” se visualiza superposición parcial en una zona donde se tiene identificado el predio de mayor extensión inscrito en la Partida Electrónica n.º P01170106, el cual se encuentra en el Título Archivado n.º 0197040734, del 23 de octubre de 1997. Cabe indicar que el área restante se ubica en zona donde no se observe graficados antecedentes registrales; sin embargo, al no contar con una base gráfica donde estén graficados la totalidad de predios inscritos, no es posible determinar si el mismo se encuentra inscrito o no;

12. 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;

13. Que, con la finalidad de realizar el descarte de la superposición identificada en el considerando décimo primero se realizó el redimensionamiento del “área materia de evaluación” excluyendo de la misma las partidas nros P01170106 y 70094245, tal como se puede observar en el Plano Diagnóstico n.º 2255-2022/SBN-DGPE-SDAPE, obteniéndose como área de “el predio”.

14. Se deja constancia que el área remanente calculada (742,26 m²) en el Plano Diagnóstico N° 2255-2022/SBN-DGPE-SDAPE, corresponde a un área donde las coordenadas no han sido redondeadas a cuatro decimales, por lo que al realizar el redondeo de las coordenadas del predio a cuatro decimales el área que se obtiene es de **742,23 m²** sobre la cual se ha trabajado el presente plano, concluyendo así el área final de “el predio”.

15. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 0299-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de noviembre de 2022, durante la inspección de campo realizada el día 09 de noviembre de 2022, se pudo verificar que el predio es de naturaleza eriaza con una topografía ondulada y suelo de tipo arenoso con presencia de piedras y rocas diversas. Asimismo, al momento de la inspección, por la parte este de “el predio” se encontraba superpuesta parcialmente sobre una capilla edificada de madera. Por otro lado, por la parte oeste se superpone parcialmente sobre un módulo precario de madera con techo de calamina, el cual aparentemente presenta vivencia; sin embargo, no se logró localizar al ocupante de dicho módulo”;

16. Que, con la finalidad de descartar posibles derechos de propiedad mediante Oficio n.º 09252-2022/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 09 de noviembre de 2022, se requirió información al ocupante; para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, de conformidad a lo establecido por los

artículos 143° y 144° del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444⁵, “Ley del Procedimiento Administrativo General”; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que esta Superintendencia haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

17. 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.

18. 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 0628-2023/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n.º 0226-2023/SBN-DGPE-SDAPE, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

19. 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 emitido el 08 de octubre 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 la consulta al poseedor, quien no brindó respuesta en el plazo otorgado, asumiendo la inexistencia de algún derecho de propiedad sobre “el predio”; así como en virtud a la revisión de las bases gráficas a las que tiene acceso el área técnica de esta Subdirección conforme consta en el Plano Diagnóstico n.º 2255-2022/SBN-DGPE-SDAPE;

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 0314-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazado de **742,23 m²** ubicado en el límite natural entre el cerro Oquendo y el Fundo Chuquitanta, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

SEGUNDO: Remitir la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta, a la Zona Registral n.º IX – Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

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 53° y 54° del ROF de la SBN.

⁵ Aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial el “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

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