



RESOLUCIÓN N° 0455-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente n.° 445-2019/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazado de **235 794,84 m²** ubicado al noroeste del Asentamiento Humano Horacio Zevallos, del distrito de Ate, 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-

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.

2021/SBN denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.º 0124-2021/SBN;

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18º 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 de 482 750,83 m² ubicada al noroeste del Asentamiento Humano Horacio Zevallos, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, que se encontraría sin inscripción registral (en adelante “área materia de evaluación”), conforme consta en el Plano Perimétrico n.º 1160-2022/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.º 0395-2022/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, mediante Oficios nros. 01761, 01762, 01763, 01764, 01765, 01766 y 01767-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 15 de marzo de 2024, se ha solicitado información a las siguientes entidades: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Municipalidad Distrital de Ate, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, 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, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – MIDAGRI respectivamente, a fin de determinar si el “área materia de evaluación” es susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio n.º 0417-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I n.º 07910-2024) presentado el 25 de marzo de 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego remitió el Informe n.º 0047-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-VHFG mediante el cual señala que se deberá de realizar la consulta a la Municipalidad Metropolitana de Lima, respecto del “área materia de evaluación”;

8. Que, mediante Oficio n.º D000157-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I n.º 10810-2024) presentado el 22 de abril de 2024, la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima remitió el Informe n.º D000028-2024-MML-GDU-SASFLTRU-DT del 18 de abril de 2024, mediante el cual informó que no está llevando a cabo procesos de formalización y saneamiento en parte o totalidad dentro del “área materia de evaluación”, al encontrarse fuera del ámbito de sus competencias;

9. Que, se deja constancia que mediante los Oficios nros. 01762, 01763, 01765 y 01766-2024/SBN-DGPE-SDAPE se solicitó información respecto del “área materia de evaluación” a las siguientes entidades: Municipalidad Distrital de Ate, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI para lo cual se les otorgó el plazo de siete (07) días hábiles de conformidad a lo establecido por el artículo 56º de la Ley n.º 30230; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que se haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

10. Que, se debe precisar que, si bien los oficios indicados en el párrafo precedente no fueron contestados por las entidades consultadas, en el legajo del expediente n.º 445-2019/SBNSDAPE obra la siguiente documentación:

- 10.1.** Que, mediante Oficio n.º 000145-2023-DSFL/MC (S.I n.º 03809-2023) presentado el 16 de febrero de 2023, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que no se encuentra registrado ningún Bien Inmueble Prehispánico delimitado en el “área materia de evaluación”.
- 10.2.** Que, mediante Oficio n.º D000157-2023-MML-GDU-SPHU (S.I n.º 04741-2022) presentado el 24 de febrero de 2023, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que el “área materia de evaluación” 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.º 341-MML y sus modificatorias.
- 10.3.** Que, mediante Oficio n.º D000716-2023-COFOPRI-OZLC (S.I n.º 09585-2023) presentado el 19 de abril de 2023, la Oficina Zonal de Lima – Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que el “área materia de evaluación” se ubica en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha.
- 10.4.** Que, mediante Oficio n.º 004-2023/MDA/GIU (S.I n.º 09627-2023) presentado el 19 de abril de 2023, la Municipalidad Distrital de Ate remitió el Informe n.º 0378-2023-MDA/GIU-SGPUC del 23 de marzo de 2023, a través del cual indicó que existen once organizaciones sociales que parte de sus dimensiones se encuentran dentro del “área materia de evaluación”, las cuales cuentan con reconocimiento de Plano Trazado y Lotización; las organizaciones sociales identificadas son las siguientes: Asentamiento Humano Villa Quispe de Gloria Alta, Asociación Centro Poblado de Buena Vista, Asentamiento Humano Alto Pariachi, Asociación de Vivienda Las Flores de Pariachi, Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano Fundo Rodolfo de Pariachi Ate Vitarte, Asentamiento Humano Vista Alegre Ampliación, Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano San Francisco de Asis de Pariachi Ate – Vitarte, Asentamiento Humano Vista Alegre Ampliación, Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano 7 de noviembre, Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano Las Lomas de Horacio Zevallos Gamez, Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano Santa Rosa de Lima.

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 Informe Técnico n.º 008416-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 30 de marzo de 2024, mediante el cual informó que en el “área materia de evaluación” se superpone parcialmente sobre el ámbito inscrito de la partida n.º 15327576 y el área restante se ubica en zona donde no se observan graficados antecedentes registrales; 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;

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 elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 00036-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de abril de 2024, durante la inspección de campo realizada el día 26 de marzo de 2024, se pudo verificar que el predio es de forma irregular, de naturaleza eriza con una pendiente y topografía que va de moderada a abrupta, sin vegetación; al momento de la inspección el “área materia de evaluación” se encontraba parcialmente ocupada;

14. Que, respecto de las ocupaciones identificadas al momento de realizar la inspección, mediante los Oficios nros. 02069, 02070, 02071, 02074, 02075 y 02077-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 26 de marzo de 2024 se requirió información a fin que puedan enviar la documentación que les daría derecho a ocupar el “área materia de evaluación”;

15. 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 0521-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2024, se determinó que ninguno contaría con derechos de propiedad; asimismo, se deja constancia que no hemos obtenido respuesta del Oficio n.º 02069, 02070, 02074 y 02075-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificados el 26 de marzo de 2024; no obstante cabe indicar que en el legajo del expediente obra información adicional de las diversas asociaciones que fueron identificadas dentro del “área materia de evaluación”, las mismas que no cuentan con derecho de propiedad;

16. 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;

17. Que, respecto de la superposición advertida en el considerando decimo primero, se realizó el redimensionamiento del “área materia de evaluación” al área de “el predio”, conforme consta en el Plano Diagnostico n.º 0465-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE;

18. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, conforme a lo señalado en el Informe Preliminar n.º 00063-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 29 de abril de 2024,, 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; asimismo, se menciona la superposición parcial de “el predio” con el legajo n.º 497-2016; por lo que, luego de la evaluación realizada conforme se detalla en el Informe Técnico Legal n.º 0521-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2024, se concluye que, corresponde continuar con el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado;

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 0597-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva n.º 0222-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

20. 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 0035-2024/SBN-GG del 10 de abril de 2024 y el Informe Técnico Legal n.º-0521-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazado de **235 794,84 m²** ubicado al noroeste del Asentamiento Humano Horacio Zevallos, del distrito de Ate, 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. -

**Firmado por
Paulo César Fernández Ruiz
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal**