



RESOLUCIÓN N° 0498-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente n.° 180-2021/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazo de **582 268,07 m²** ubicado hacia el oeste del Asentamiento Humano Los Parrales hacia el sur del Asentamiento Humano Santa Rosa, al este del distrito de Ventanilla y a 580 m. aprox. del cruce de la avenida Santa Rosa y la Ca. Tacna, 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

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.

otras entidades. Asimismo, este procedimiento está desarrollado 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;

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, 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 área de 593 706,18 m² ubicada hacia el oeste del A.H. Los Parrales, hacia el sur del A.H. Santa Rosa, al oeste del distrito de Ventanilla y a 580 m. aproximadamente del cruce de la Av. Santa Rosa y el Ca. Tacna, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, conforme consta en el Plano Perimétrico-Ubicación n.º 0459-2021/SBN-DGPE-SDAPE y en la Memoria Descriptiva n.º 0288-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que se encontraría sin inscripción registral (en adelante, “área materia de evaluación”);

6. Que, mediante Oficios nros. 01768, 01769, 01770, 01771, 01772, 01773 y 01774-2024/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 Puente Piedra, 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 0416-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I n.º 07647-2024) presentado el 21 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 0048-2024-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 D000158-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I n.º 13239-2024) presentado el 16 de mayo de 2024, la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima remitió el Informe n.º D000029-2024-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, mediante Documento s/n (S.I n.º 13201-2024) presentado el 15 de mayo de 2024, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que el “área materia de evaluación” se superpone parcialmente con lotes y vías de circulación del predio inscrito por COFOPRI, denominado Asentamiento Humano Santa Rosa;

10. Que, se deja constancia que mediante el Oficio n.º 01769-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 18 de marzo de 2024, Oficios nros. 01770 y 01772-2024/SBN-DGPE-SDAPE ambos notificados el 15 de marzo de 2024, se solicitó información respecto del “área materia de evaluación” a las siguientes entidades: Municipalidad Distrital de Puente Piedra, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima 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;

11. Que, se debe precisar que, si bien los oficios indicados en el párrafo precedente no fueron atendidos por las entidades consultadas, en el legajo del expediente n.º 725-2022/SBNSDAPE obra la siguiente documentación:

11.1. Que, mediante Oficio n.º 099-2022-MDPP-GDU-SGSPU (S.I n.º 23637-2022) presentado el 7 de setiembre de 2022, la Municipalidad de Puente Piedra informó que el “área materia de evaluación” recae de forma parcial o total sobre pueblos que cuentan con planos visados para servicios básicos, los cuales son los siguientes:

- Asociación Familiar Santa Rosa de Puente Piedra.
- Asociación de Vivienda Cerro de Pasco.
- Asociación de Vivienda Talleres Ecologicos Santa Rosa de Puente Piedra.
- A.H. Santa Rosa Ampliación Mz 82B.
- A.H. Santa Rosa Comité 26.
- A.H. Santa Rosa. Comité 15 Pasaje Lima.
- Asociación de Vivienda Las Terrazas de Santa Rosa de Puente Piedra.
- Asociación El Progreso – Santa Rosa de Puente Piedra.

11.2. Que, mediante Oficio n.º D000514-2022-MML-GDU-SPHU (S.I n.º 24229-2022) presentado el 13 de setiembre de 2022, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que en el “área materia de evaluación” se encuentra la vía metropolitana “Vía a Ventanilla” de clasificación “Arterial” con sección vial normativa “A – 168=15.00+2 anchos variables en sus extremos”, ello de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza n.º 341-MML y sus modificatorias.

11.3. Que, mediante Oficio n.º 000878-2022-DSFL/MC (S.I n.º 25468-2022) presentado el 23 de setiembre de 2022, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que no se ha registrado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico (MAP) en el “área materia de evaluación”.

12. Que, a fin de determinar la existencia de antecedentes registrales que afecten al “área materia de evaluación”, mediante Oficio n.º 00040-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I n.º 11832-2023) presentado el 12 de mayo de 2023, la Oficina Registral n.º IX-Sede Lima remitió el Informe Técnico n.º 010934-2023-SUNARP-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 5 de mayo de 2023, a través del cual señaló que el “área materia de evaluación” se superpone parcialmente con las partidas P01087907 y sus independizaciones, así como con la partida 12517325 y zona sin antecedente registral conocido, dado que no están graficados todos los predios inscritos;

13. Que, respecto de la superposición parcial con las partidas nros. P01087907 y 12517325, mediante el Plano Diagnostico n.º 0469-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE se realizó el redimensionamiento del “área materia de evaluación”, determinando que el área libre de superposición con propiedad privada correspondería a 582 268,07 m² (en adelante “el predio”;

14. Que, asimismo respecto al área sin antecedentes registrales 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, por otro lado, los profesionales instructores del presente procedimiento consideran que se

puede tomar como válida la respuesta emitida por la Oficina Registral n.º IX-Sede Lima, respecto del Informe Técnico emitido el 5 de mayo de 2023, 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; así como en virtud a la revisión de las bases gráficas a las que tiene acceso el área técnica de esta Subdirección, dentro de las cuales está la base de SUNARP;

16. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 00037-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 12 de abril de 2024, durante la inspección de campo realizada los días 25 y 27 de marzo de 2024, se pudo verificar que “el predio” es de forma irregular, de naturaleza eriaza con suelo de composición rocosa y arenosa; al momento de la inspección “el predio” se encontraba parcialmente ocupado;

17. Que, respecto de las ocupaciones identificadas al momento de realizar la inspección, mediante los Oficios nros. 02045, 02046 y 02052-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 25 de marzo de 2024 y Oficios nros. 02115, 02116, 02120 y 02121-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 27 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”;

18. 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 0568-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de mayo de 2024, se determinó que ninguno contaría con derechos de propiedad; asimismo, se deja constancia que no hemos obtenido respuesta de los Oficios nros. 02052-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 25 de marzo de 2024 y Oficios nros. 02115 y 02121-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificados el 27 de marzo de 2024;

19. Que, adicionalmente mediante Carta s/n (S.I n.º 10882-2024) presentada el 22 de abril de 2024, el Gerente General de la Sociedad Minera de Responsabilidad Limitada Esperanza Dos de Lima, solicitó que se excluya el área de la concesión minera “Esperanza Dos” por considerar que tendría derechos de propiedad predial sobre el área materia de la presente evaluación;

20. Que, al respecto revisada la documentación presentada, se puede advertir que no se está vulnerando derechos de propiedad de terceros, puesto que, la existencia de una concesión minera no limita la continuidad del procedimiento de primera inscripción de dominio, tal como se señala en el artículo 9º del D.S. n.º 014-92-EM, del Texto Único de la Ley General de Minería, menciona que la concesión minera es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentra ubicada y otorga al titular el derecho a la exploración y explotación de los recursos minerales concedidos que se encuentran dentro de un sólido de profundidad indefinida. En tal sentido, el Estado no otorga la propiedad al concesionario sobre el terreno en donde se le entregó la concesión minera, lo cual fue informado a través del Oficio n.º 03688-2024/SBN-DGPE-SDAPE;

21. Que, con la finalidad de continuar con el presente procedimiento, se elaboró la documentación técnica que sustentará la emisión de la resolución correspondiente, es decir el Plano Perimétrico-Ubicación n.º 0722-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva n.º 0270-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

22. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, conforme a lo señalado en el Informe Preliminar n.º 00077-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 17 de mayo de 2024, se concluye que “el predio” no se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas, Pueblos Indígenas y/u Originarios, ello conforme a información que obra en la base gráfica sobre localidades pertenecientes a pueblos indígenas u originarios, centro poblados censales ubicados en localidades de pueblos indígenas y originarios, así como reservas territoriales e indígenas de Pueblos Indígenas en

situación de aislamiento y contacto inicial - PIACI a nivel nacional remitido por el Viceministerio de Interculturalidad del Ministerio de Cultura (S.I N.º 22262-2023);

23. 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 0043-2024/SBN-GG del 17 de mayo de 2024 y el Informe Técnico Legal n.º 0568-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de mayo de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazado de **582 268,07 m²** ubicado hacia el oeste del Asentamiento Humano Los Parrales hacia el sur del Asentamiento Humano Santa Rosa, al este del distrito de Ventanilla y a 580 m. aprox. del cruce de la avenida Santa Rosa y la Ca. Tacna, 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. –

Firmado por
Fernando Javier Luyo Zegarra
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal