



RESOLUCIÓN N° 0506-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente n.° 278-2013/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazado de **181 414,71 m²** ubicada en este del Asentamiento Humano P.I Alberto Fujimori y suroeste del Cerro Lúcumo, distrito Villa María del Triunfo, provincias de Lima, 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, y luego del análisis realizado que obra en el legajo del expediente, se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia identificándose el área de 2 238 141,92 m² ubicada al sur el cerro Lúcumo y norte de Laderas de Pachacamac, acceso a 3.1 km desde la vía vecinal LM-787 que une Pachacamac (sector Quebrada Verde) con Manchay Bajo, entre los distritos de Pachacamac, Villa María del Triunfo y Lurín, 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 0986-2021/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.º 0545-2021/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, mediante Oficios nros. 01825, 01826, 01827, 01828, 01829, 01830, 01831 y 01832-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 18 de marzo de 2024, se ha solicitado información a las siguientes entidades: Subgerencia de Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, Municipalidad Distrital de Pachacamac, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, 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.º 0425-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I n.º 07916-2024) 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 0050-2024-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 D000160-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I n.º 10781-2024) 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 D000031-2024-MML-GDU-SASFLTRU-DT del 18 de abril de 2024, mediante el cual informó que no están realizando procesos de formalización y saneamiento de predios rurales en parte o en la totalidad del “área materia de evaluación”, dado que, se encuentra fuera del ámbito de sus competencias;

9. Que, mediante Oficio n.º D002208-2024-COFOPRI/OZLC (S.I n.º 12730-2024) presentado el 10 de mayo de 2024, la Oficina Zonal Lima – Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que el “área materia de evaluación” se ubica en un ámbito donde no ha realizado proceso de saneamiento físico – legal;

10. Que, mediante Oficio n.º 41-2024-GATR/MDVMT (S.I n.º 10285-2024) presentado el 17 de abril de 2023, la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo informó que no se encontró registro de contribuyentes que registren su propiedad o posesión dentro del “área materia de evaluación”;

11. Que, se deja constancia que mediante los Oficios nros. 01826, 01829-2024/SBN-DGPE-SDAPE ambos notificados el 10 de abril de 2024 y Oficio n.º 01830-2024/SBN-DGPE-SDAPE

notificado el 18 de marzo de 2024, se solicitó información respecto del “área materia de evaluación” a las siguientes entidades: Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Municipalidad Distrital de Pachacamac, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura para lo cual se les otorgó el plazo de siete (07) días hábiles de conformidad a lo establecido por el artículo 56° de la Ley n.º 30230; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que se haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

12. 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 278-2013/SBNSDAPE obra la siguiente documentación:

12.1. Que, mediante Oficio n.º 000493-2022-DSFL/MC (S.I n.º 14983-2022) presentado el 7 de junio de 2022, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó el “área materia de evaluación” se superpone con el Sitio Arqueológico Quebrada Guayabo declarado Patrimonio Cultural de la Nación mediante R.D.N. n.º 528 de fecha 16 de marzo de 2010.

12.1.1. Que, Respecto a lo señalado en el párrafo precedente, se debe tener en cuenta la protección que el Estado efectúa sobre las zonas arqueológicas, debido a la condición de patrimonio cultural de la Nación, conforme lo establece el Artículo 21° de la Constitución Política del Perú en concordancia con el Artículo 6° de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; bajo ese sentido, la presencia de restos arqueológicos dentro del área materia de evaluación 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 proceso de inmatriculación; puesto que el presente procedimiento tiene por finalidad la incorporación del predio y no su disposición.

12.2. Que, mediante Oficio n.º 047-2022-PPM/MDP (S.I n.º 16110-2022) presentado el 17 de junio de 2022, la Municipalidad Distrital de Pachacamac remitió los Informes nros. 381-2022-MDP/GDU-SGPUC y 331-2022-MDP/GDU-SGPUC-JBC ambos del 10 de junio de 2022, a través de los cuales señalan que en el “área materia de evaluación” se ubican dos organizaciones sociales: Asociación de Productores Agropecuarios Los Lúcumos de Pachacamac y el Centro Poblado Rural Quebrada Verde, las mismas que cuentan con planos visados.

13. Que, a fin de determinar la existencia de antecedentes registrales que afecten al “área materia de evaluación”, mediante Oficio n.º 00066-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I n.º 08713-2024) presentado el 3 de abril de 2024, La Zona Registral n.º IX – Oficina Registral de Lima, remitió el Informe Técnico n.º 008474-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 1 de abril de 2024, mediante el cual informó que en el “área materia de evaluación” 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;

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

15. Que, de acuerdo al cruce de bases gráficas, se determinó que el “área materia de evaluación” se superpone con la Loma de Lúcumo, las mismas que según la Resolución Ministerial n.º 0274-2013-MINAGRI del 1 de agosto de 2013, fue reconocida e inscrita en la Lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego;

16. Que, conforme a lo señalado en el considerando precedente, se elaboró el Plano Diagnóstico n.º 0460-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE donde se ha realizado el redimensionamiento del “área materia de evaluación” respecto de la superposición con la Loma de Lúcumo, ello a efectos de poder continuar con el presente procedimiento. Producto del recorte del área correspondiente al ecosistema frágil la Loma de Lúcumo, se determinó un área total de 306 759,88 m², la cual está conformada por 4 áreas discontinuas (en adelante “área remanente”); considerando para la evaluación del presente procedimiento el área de “el predio”; sin perjuicio de ello, producto del redimensionamiento se han aperturado tres expedientes donde se trabajarán las áreas restantes;

17. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 00035-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 10 de abril de 2024, durante la inspección de campo realizada el día 22 de marzo de 2024, se pudo verificar que el predio es de naturaleza eriaza, sin vegetación y sin vocación agrícola; al momento de la inspección del “área remanente”, la misma se encontraba parcialmente ocupada;

18. Que, respecto de las ocupaciones identificadas al momento de realizar la inspección, mediante los Oficios nros. 02013, 02014, 02015 y 02020-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 22 de marzo de 2024 se requirió información, a fin que puedan enviar la documentación que les daría derecho a ocupar el “área remanente”;

19. Que, se obtuvieron las respuestas de los ocupantes que se encontraban dentro del “área remanente”, 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 0582-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo de 2024, se determinó que ninguno contaría con derechos de propiedad;

20. 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;

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 0771-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva n.º 0289-2024/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 00080-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 21 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 0035-2024/SBN-GG del 10 de abril de 2024 y el Informe Técnico Legal n.º 0582-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo de **181 414,71 m²** ubicada en este del Asentamiento Humano P.I Alberto Fujimori y suroeste del Cerro Lúcumo, distrito Villa María del Triunfo, provincias de Lima, departamento de Lima, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

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

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

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