



RESOLUCIÓN N° 0628-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente n.° 571-2024/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazado de **20 081,05 m²** ubicado en la parte Norte del Cerro La Milla y al Norte del Asentamiento Humano Nuevo Amanecer, 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 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, inicialmente, parte del área de este procedimiento venía siendo evaluada en el expediente de primera de dominio n.º 052-2012/SBNSDAPE; no obstante, a efectos de salvaguardar los derechos del Estado se vio por conveniente redimensionar el área que venía siendo evaluada en el referido expediente, según lo señalado en el Plano Diagnóstico n.º 065-2024/SBN-DGPE-SDAPE, motivo por el cual el área del expediente n.º 052-2012/SBNSDAPE, se dividió en 3 polígonos;

6. Que, conforme a lo señalado en el párrafo precedente, se apertura el expediente n.º 571-2024/SBNSDAPE respecto del área de “el predio”; sin embargo, cabe señalar que, a efectos de poder continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio, las consultas realizadas en el expediente n.º 052-2012/SBNSDAPE serán utilizadas en este procedimiento, dado que el área respecto de las consultas incluye a la de este expediente;

7. Que, con la finalidad de realizar las consultas a las entidades competentes respecto del expediente n.º 052-2012/SBNSDAPE, se elaboraron el Plano Perimétrico y Ubicación n.º Plano Perimétrico y Ubicación n.º 1266-2021/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.º 0662-2021/SBN-DGPE-SDAPE respecto de un área de 25 591,23 m² ubicada en la parte norte del cerro La Milla y al norte del Asentamiento Humano Nuevo Amanecer, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima (en adelante “área materia de evaluación”);

8. Que, mediante Oficios nros. 06779, 06780, 06781, 06782, 06783 y 06784-2023/SBN-DGPE-SDAPE todos del 28 de agosto de 2023, se ha solicitado información a las siguientes entidades: Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura y Municipalidad Distrital de San Martín de Porres respectivamente, a fin de determinar si el “área materia de evaluación” es susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

9. Que, mediante Oficio n.º Oficio n.º 000837-2023-DSFL/MC (S.I n.º 24520-2023) presentado el 8 de setiembre de 2023, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que el “área materia de evaluación” no se encuentra superpuesta con ningún Monumento Arqueológico Prehispánico;

10. Que, mediante Oficio n.º D000236-2023-MML-GDU-SASFLTRU (S.I n.º 27566-2023) presentado el 10 de octubre de 2023, la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que no se encuentra ejecutando ningún proceso de titulación o formalización de predios rurales en el distrito de San Martín de Porres, dado que de acuerdo al Plano de Zonificación del referido distrito no cuenta con zonificación agrícola o compatible a ello;

11. Que, mediante Oficio n.º 0798-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I n.º 14300-2024) presentado el 25 de mayo 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 0081-2024-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”;

12. Que, mediante Documento s/n (S.I n.º 14326-2024) presentado el 27 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 formalización a la fecha;

13. Que, se deja constancia que mediante los Oficios nros. 06781, 06783-2024/SBN-DGPE-SDAPE ambos notificados el 25 de setiembre de 2023, 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 y la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres 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;

14. 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 052-2012/SBNSDAPE obra la siguiente documentación:

14.1. Que, mediante Oficio n.º D000250-2022-MML-GDU-SPHU (S.I n.º 15011-2022) presentado el 7 de junio de 2022, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que el “área materia de evaluación” no se encuentra afectada 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; asimismo, precisó que el “área materia de evaluación” se encuentra en las zonificaciones de Residencial de Densidad Media – RDM, Industria Liviana – I, Otros Usos – OU y Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, de conformidad con el Plano de la Ordenanza n.º 1015-MML del 14 de mayo de 2007, “Aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de San Martín de Porres que forma parte del Área de Tratamiento Normativo de Lima Metropolitana”.

15. Que, a fin de determinar la existencia de antecedentes registrales que afecten “el predio”, mediante Oficio n.º 00156-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I n.º 27275-2023) presentado el 5 de octubre de 2023, La Zona Registral n.º IX – Oficina Registral de Lima, remitió el Informe Técnico n.º 024340-2023-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 2 de octubre de 2023, mediante el cual informó que el “área materia de evaluación” se ubica parcialmente en el ámbito inscrito del asiento B00003 de la partida n.º 12972717; así como, también se encuentra parcialmente sobre los ámbitos inscritos en las partidas nros. 44063344, 43870483, 43946552, 44063433, 12649816, 12649827, 12650563, 44143011 y sobre parte del ámbito de mayor extensión inscrito en la partida n.º 11068154 y el saldo en una zona donde no se visualizan graficados perimétricos con antecedentes registrales;

16. Que, respecto de la superposición señalada en el párrafo precedente, y de la revisión de las bases gráficas, se pudo determinar que el área libre de superposiciones sería de 22 753,01 m² ubicada en la parte norte del cerro La Milla y al norte del Asentamiento Humano Nuevo Amanecer, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima (en adelante “área redimensionada”), conforme consta en el Plano Diagnóstico n.º 065-2024/SBN-DGPE-SDAPE;

17. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 00100-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 10 de junio de 2024, durante la inspección de campo realizada el día 4 de junio de 2024, se pudo verificar que el predio es de naturaleza eriaza ubicado en zona de expansión urbana y presenta forma irregular; al momento de la inspección del “área redimensionada”, la misma se encontraba parcialmente ocupada;

18. Que, respecto de las ocupaciones identificadas al momento de realizar la inspección,

mediante los Oficios nros. 04400, 04404, 04405, 04406-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 4 de junio de 2024 se requirió información a los ocupantes identificados en campo para que puedan enviar la documentación que les daría derecho a ocupar el “área redimensionada”; con la finalidad de descartar derechos de propiedad de terceros;

19. Que, se obtuvieron las respuestas de los ocupantes que se encontraban dentro del “área redimensionada”, los mismos que remitieron la documentación que consideraron pertinente; al respecto, luego de la evaluación realizada a dicha documentación conforme se detalla en el Informe Técnico Legal n.º 0728-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio 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 1212-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva n.º 0494-2024/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 00178-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 19 de julio 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 0728-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazado de **20 081,05 m²** ubicado en la parte Norte del Cerro La Milla y al Norte del Asentamiento Humano Nuevo Amanecer, 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 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 publicación.

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

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