



RESOLUCIÓN N° 0805-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 606-2024/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazado de **129 146,74 m² (12,9147 ha)** a 170 metros aproximadamente de la intersección de la av. 15 de Julio con el pasaje 2 en la UCV 133 del Proyecto Especial Huaycán Zona de Vivienda zona I, 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”) y el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 Estatales² (en adelante “Texto Integrado del ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra sustentado en el artículo 36° de “la Ley” en concordancia con el artículo 101° de “el Reglamento”, según los cuales, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, se desarrolla respecto de 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, procedimiento que será sustentado y aprobado por la SBN o por los Gobiernos Regionales con competencia transferida de acuerdo a sus respectivas competencias. Asimismo, este procedimiento está regulado en la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN

¹ Aprobado por Decreto Supremo n° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Aprobado por el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de setiembre de 2022.

denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, aprobada por la Resolución N° 0124-2021/SBN (en adelante “Directiva N° 008-2021/SBN”);

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, como parte de la etapa de identificación del predio se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose un terreno de **174 978,77 m²** ubicado a 1.1 km al Noroeste del cruce de la Av. 15 de Julio con la Av. José Carlos Mariátegui y al oeste de proyecto especial Huaycan I Estapa, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima (en adelante “área inicial”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N° 1361-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y la Memoria Descriptiva N° 0545-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, ambos de fecha 05 de agosto de 2024;

6. Que, mediante Oficios Nros° 06502, 06503, 06504, 06505, 06532, 06533 y 06534-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos de fecha 05 de agosto del 2024, se solicitó información a las siguientes entidades: El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, La Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, La Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Físico-Legal de tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, La Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, La Municipalidad Distrital de Ate y La Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, respectivamente, a fin de determinar si “el predio” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

7. Que, mediante el Oficio N°D000413-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I. N° 22817-2024) presentado el 13 de agosto del 2024, La Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Físico - Legal de tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, adjuntó el Informe técnico N° D000012-2024-MML-GDU-SASFLTRU-DT-IZC del 12 de agosto del 2024, mediante el cual comunicó que sobre “área inicial” la Subgerencia e Adjudicaciones, Saneamiento Físico-Legal de Tierras y Renovación Urbana no está llevando a cabo procesos de formalización y saneamiento en parte o totalidad del área consultada, al encontrarse fuera del ámbito de sus competencias;

8. Que, mediante Oficio N°000792-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N° 23941-2024) presentado el 22 de agosto del 2024, La Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura señaló que sobre “área inicial” no se ha determinado superposición con ningún bien inmueble prehispanico registrado a la fecha;

9. Que, mediante documento S/N (S.I. N° 24168-2024) presentado el 23 de agosto del 2024 el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que “área inicial” se superpone parcialmente con PJV Proyecto Especial Huaycan Zona de Vivienda zona I UCV 132, asimismo se ubica en el ámbito geografico donde COFOPRI actualmente no viene realizando procesos de formalización; se deja constancia a efectos de verificar la autenticidad del documento, que se realizó la consulta a través de <https://interoperabilidad.cofopri.gob.pe/validadorDocumental/inicio/detalle.jsf> que obra en el expediente, donde se determinó que el documento antes referido tiene la numeración del Oficio N° D005629-2024-COFOPRI-OZLC debidamente suscrito por el Jefe de la Oficina Zonal de Lima y Callao;

10. Que, mediante Oficio N.º 1471-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I N.º 27907-2024) presentado el 26 de septiembre de 2024 la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI presentó el Informe N° 0047-2024-

MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-JIOP de fecha 16 de septiembre de 2024, mediante el cual comunicó que la información solicitada puede ser consultada en el siguiente link: https://winImprap09.midagri.gob.pe/winImprap13/rest/services/ogc/Catastro_Rural/MapServer; así como también recomendó realizar la consulta a La Municipalidad Metropolitana de Lima;

11. Que, es importante mencionar que previo a la inspección en campo y a fin de tener información más precisa respecto al área en consulta para el presente procedimiento se elaboró el Plano Diagnostico N° 1423-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 14 de agosto de 2024, mediante el cual se realizó el cruce con la base grafica registral de SUNARP identificando que el “área inicial”: **i)** se encontraba parcialmente superpuesta con la partida N° P02010454, anotado con CUS N° 111285 de propiedad del Estado, **ii)** se encontraba superpuesta parcialmente con la Comunidad Campesina de Collanac, inscrita en la partida N° 11056781; y **iii)** Se encontró superposición total con la partida N° 15405337 de propiedad del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado – SEDAPAL, en virtud a dicha evaluación técnica y advertidas las superposiciones a efectos de salvaguardar la propiedad del Estado, se vio por conveniente excluir dichas partidas realizándose el redimensionamiento del área resultando 132 319,74 m² (en adelante “el área en consulta”);

12. Que, asimismo, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, los días 15 y 21 de agosto del 2024 se realizó la inspección de campo, conforme consta en la Ficha Técnica N° 00208-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de agosto del 2024. Durante la referida inspección se observó que “el predio” es de naturaleza eriaza, cuenta con un relieve accidentado con textura rocosa y pendiente alta, se encuentra sobre área de expansión urbana. Asimismo, se advirtió sobre parte del “área en consulta” que se encuentra ocupado por viviendas en su mayoría prefabricadas y en un menor porcentaje de material noble, las cuales se encontraban sectorizadas por asociaciones, a las cuales se logró identificar por intermedio de quienes manifestaron ser miembros de las directivas por lo que se procedió con realizar la notificación respectiva a través de los siguientes oficios: **i)** Asociación Luz de Vivir, notificada mediante Oficio N° 6813-2024/SBN-DGPE-SDAPE, **ii)** Asociación Sol Radiante, notificada mediante Oficio N° 6818-2024/SBN-DGPE-SDAPE; **iii)** Asociación el Paraiso de Huaycan Zona D, notificada mediante Oficio N° 6819-2024/SBN-DGPE-SDAPE; **iv)** Asociación hijos del Paraiso, notificada mediante Oficio N° 6824-2024/SBN-DGPE-SDAPE; **v)** Asociación Emprendedores de la Amazonia, notificada mediante Oficio N° 6985-2024/SBN-DGPE-SDAPE; **vi)** Asociación Esperanza de Vivir, notificada mediante Oficio N° 6988-2024/SBN-DGPE-SDAPE;

13. Que, en relación al requerimiento de información formulado a los ocupantes que se encuentran señalados en el considerando precedente, se debe indicar que mediante la S.I N° 25531-2024 recepcionado el 04 de setiembre del 2024, fue presentado el descargo de la Asociación Esperanza de Vivir, mediante el cual se presentó diversos documentos, dentro de los cuales, adjuntaron los Planos de Ubicación y Perimétrico del área que ocupan y un Certificado de Búsqueda Catastral, certificado N° 00659-2023 de fecha 11 de setiembre de 2023, emitido por esta Superintendencia mediante el cual se concluyó que sobre el área consultada no se han identificado predios estatales registrados en el SINABIP, así mismo no ha presentado documentación técnica o legal que acredite propiedad sobre el área que viene ocupando la mencionada asociación;

14. Que, si bien “el predio” se encuentra ocupado por terceros, esto no resulta óbice para la continuación del presente procedimiento de primera inscripción de dominio, conforme se encuentra establecido en el subnumeral 6.1.3.4 de la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN que regula el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado, el mismo que señala “No impide continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio que el predio materia de evaluación se encuentre ocupado”;

15. Que, mediante Oficio N° 00248-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I N° 24046-2024) presentado el 22 de agosto del 2024, la Superintendencia Nacional de Registros Públicos adjunto el Informe Técnico N° 022417-2024 – Z. R N° IX – SEDE – LIMA/UREG/CAT de fecha 19 de agosto de 2024, informó

respecto al “área inicial” lo siguiente: **i)** Dentro del polígono en consulta se encuentra inmersa la partida N° 15405337 con título N° 2053274, **ii)** se encuentra parcialmente superpuesto con la partida N° 11056781 Comunidad Campesina de Collanac, **iii)** se encuentra parcialmente superpuesto con la partida N° P02010454 P.J Proyecto Especial Huaycan, título N° 0290000001 de fecha 20.01.1990, y **iv)** el saldo se visualiza en un ámbito sin antecedentes registrales hasta la fecha;

16. Que, a razón de la información remitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mencionada en el considerando décimo quinto y lo evaluado en campo, se elaboró el Plano Diagnóstico N° 1497-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 23 de agosto de 2024 el mismo sirvió para referenciar la ubicación de “el área en consulta”;

17. Que, se deja constancia que mediante los Oficio Nros° 06505-2024 y 06533-2024/SBN-DGPE-SDAPE, siendo el primero notificado con fecha 09 de agosto de 2023, mientras que respecto del último consta el acuse de recibo de fecha 16 de agosto de 2024, se solicitó información a La Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima y a La Municipalidad Distrital de Ate, respectivamente, los mismos que fueron reiterados mediante los Oficios Nros° 07238 y 07239-2024/SBN-DGPE-SDAPE siendo el primero ingresado mediante la mesa de partes virtual de la entidad con fecha 12 de septiembre de 2024 y el último consta el acuse de recibo de fecha 04 de setiembre de 2024; sin embargo, hasta la fecha no se han recibido respuesta alguna de las mencionadas entidades, habiendo expirado el plazo de siete (07) días hábiles computados a partir del día siguiente a la recepción de nuestra consulta conforme a lo establecido por el artículo 56° de la Ley N° 30230;

18. Que, a razón de no obtener respuesta de las entidades mencionadas en el considerando precedente, se efectuó la revisión de las bases graficas disponibles como el GEOLLAQTA, SICAR, SIGDA y BASE TEMATICA DEL MINISTERIO DE CULTURA – BDPI, considerando que estas son dinámicas en el tiempo, verificando que respecto de “el área en consulta” en la base grafica del SICAR – MIDAGRI que existe superposición parcial con la partida N° 11056781 de Propiedad de la comunidad Campesina de Collanac, en se sentido se procedió con el redimensionamiento del área, obteniendo como resultante un área de 129 146,74 m² (en adelante “el predio”), conforme se encuentra sustentado en el Plano Diagnóstico N° 1773-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 25 de setiembre del 2024;

19. Que, “el predio” se superpone en su totalidad en el ámbito de la partida electrónica n.° 49088403, para lo cual se verificó que se trataría de una concesión definitiva a favor de Luz del Sur S.A.A., para desarrollar actividades de distribución de energía eléctrica; en virtud de lo señalado, se debe de tener en cuenta que en el marco de lo establecido en el artículo 24° del Decreto Ley 25844, Ley de Concesiones Eléctricas y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo 009-93-EM, las concesiones definitivas sólo constituyen derechos concedidos por el Estado a favor de un tercero que permite utilizar bienes de uso público y el derecho de obtener la imposición de servidumbres para la construcción y operación de centrales de generación y obras conexas, subestaciones y líneas de transmisión así como también de redes y subestaciones de distribución para Servicio Público de Electricidad; en ese contexto, siendo que en el presente caso no se advirtió ninguna servidumbre, no afecta el procedimiento de primera inscripción de dominio que se viene tramitando;

20. Que, con la finalidad de continuar con el presente procedimiento, se elaboró la documentación técnica que sustenta la presente resolución, la cual consta del Plano Perimétrico-Ubicación N° 1775-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva N° 0719-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE ambos del 25 de setiembre del 2024, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

21. Que, teniendo en cuenta que el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de predios estatales fue tramitado acorde a lo dispuesto por “la Directiva”, conforme a lo señalado en los considerandos precedentes, y que a la fecha esta Superintendencia no ha recibido ninguna información de las entidades

que realizan acciones de saneamiento físico – legal o información sobre existencia de propiedad y/o posesión de Comunidades Campesinas o alguna información de propiedad privada que implique la conclusión o el redimensionamiento de “el predio” evaluado en el presente procedimiento; se colige que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas; por lo que, en consecuencia, corresponde continuar con el presente procedimiento, a fin de incorporar “el predio” a favor del Estado y asegurar la defensa del mismo, facilitando su eficaz y eficiente aprovechamiento;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, la “Directiva N° 008-2021/SBN”, la Resolución 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0922-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de septiembre del 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazado de **129 146,74 m² (12,9147 ha)** a 170 metros aproximadamente de la intersección de la av. 15 de Julio con el pasaje 2 en la UCV 133 del Proyecto Especial Huaycán Zona de Vivienda zona I, distrito de Ate, 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° 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 de esta Superintendencia, con el objeto de que pueda disponer se realicen las acciones de supervisión del predio del Estado de acuerdo a sus competencias conforme a Ley.

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).

Regístrese comuníquese y publíquese. –

Firmado por
CARLOS ALFONSO GARCIA WONG
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal