



RESOLUCIÓN N° 0864-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 165-2019/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno de 101 149,51 m², ubicado en la ladera Sur del cerro Bandurria y al Este del centro poblado Quilmaná, entre las calles Ica y Loreto, distrito de Quilmaná, provincia de Cañete 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 dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”¹ aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA (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 (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, entre ellas, el literal a) del citado artículo 50 del “Texto Integrado del ROF de la SBN”;

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-00008-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, aprobada por la Resolución N.° 0124-2021/SBN (en adelante “la Directiva”);

¹ Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29151, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA

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.

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 102.1 del artículo 102° de “el Reglamento”, “El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales (...); 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 128 429,31 m², ubicada en la ladera del cerro Bandurria y al Este del centro poblado Quilmaná entre las calles Ica y Loreto, distrito de Quilmaná, provincia de Cañete y departamento de Lima (en adelante “el área materia de evaluación”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 0392-2019/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 0215-2019/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, mediante los Oficios Nros. 03957, 03967, 3968, 03969, 03970, 03971 y 03974-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 23 de mayo de 2024, se solicitó información a diversas entidades: la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Municipalidad distrital de Quilmaná, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Municipalidad Provincial de Cañete, la Dirección Regional de Formalización de Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, respectivamente, a fin de determinar si “el área materia de evaluación” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio N.º 000491-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 15325-2024) presentado el 4 de junio de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que “el área materia de evaluación” no se encuentra superpuesto con ningún Bien Inmueble Prehispánico registrado a la fecha;

8. Que, mediante Oficio N.º 0940-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. 17234-2024) presentado el 21 de junio del 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI remitió el Informe N.º 0139-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH de 27 de mayo del 2024, a través del cual concluyó que se deberá solicitar información al Gobierno Regional de Lima, en el marco de las competencias de saneamiento y formalización asumidas;

9. Que, mediante Oficio N.º D004167-2024-COFOPRI-OZLC (S.I. N.º 19901-2024) presentado el 15 de julio de 2024, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que “el área materia de evaluación” se encuentra en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

10. Que, mediante Oficio N.º 825-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. N.º 20218-2024) presentado el 17 de julio de 2024, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima remitió el Informe N.º 389-2024-GRL-GRDE/DRFPR-CEMS a través del cual señaló que mediante el Informe N.º 007-2024-ACC se concluyó que “el área materia de evaluación” no se superpone con predios rurales, ni con Comunidades Campesinas, sin embargo, señalo que se superpone con dos (2) expedientes de terrenos eriazos identificados como Exp. 661162-2018-DIREFOR y Exp. 2296448-2022;

11. Que, a fin de no afectar funciones de competencias de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, en relación con la superposición identificada sobre “el área materia de evaluación” con los expedientes de terrenos eriazos identificados como Exp. 661162-2018-DIREFOR y Exp. 2296448-2022, se realizó el redimensionamiento al área identificada como “el predio”, conforme consta en el Plano Diagnóstico N.º 1841-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 02 de octubre de 2024;

12. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 25 de junio de 2024, se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica N.º 00136-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 03 de

julio de 2024. Durante la referida inspección se verificó que el área de “el área materia de evaluación” tiene forma irregular, de naturaleza eriaza, con suelo compuesto de piedra, grava, limo y arcilla, con topografía ondulada y accidentada, con escasa vegetación. Asimismo, en la referida inspección se constató que se encuentra parcialmente ocupado, en la parte central se visualizaron parcelas agrícolas que presentan riego por sistema de goteo tecnificado y un reservorio de agua, sin embargo, no se encontró a nadie que diera razón de ello. Por otro lado, por la parte sur del predio, se observó unas parcelas agrícolas las cuales vienen siendo ocupadas por un administrado quien mencionó que vive más de 60 años en el lugar y que realizó un proceso formalización ante el gobierno regional de lima; en ese sentido, a fin de que remita información se le notificó mediante oficio N.º 5211-2024/SBN-DGPE-SDAPE; el resto del predio se encontraba libre de ocupaciones por parte de terceros;

13. Que, mediante documento s/n presentado mediante S.I. 18449-2024 del 2 de julio del 2024, el administrado referido en el considerando precedente, señaló que viene poseyendo el predio denominado “Las Viñas” (ladera del Cerro Bandurria) desde hace más de 40 años, y que mediante S.I. 00219-2021 presentó documentación; asimismo de la revisión de la misma, se observó que el administrado viene llevando un procedimiento ante el Gobierno Regional de Lima mediante el expediente N.º 661162, lo cual coincide con lo señalado por el Gobierno Regional de Lima mediante Oficio N.º 825-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. N.º 20218-2024);

14. Que, mediante Oficio N.º 0103-2024-SGCUC-GODUR-MPC (S.I. N.º 22063-2024) presentado el 5 de agosto de 2024, la Municipalidad Provincial de Cañete señaló que “el área materia de evaluación” se encuentra dentro de la jurisdicción del distrito de Quilmaná y recomienda que se realice la consulta la referida Municipalidad distrital;

15. Que, mediante Oficio N.º 01281-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SOD/CAÑETE/PUB (S.I. 27149-2024) presentado el 19 de septiembre del 2024, la Oficina Registral de Cañete de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, remitió el Informe Técnico N.º 025125-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, a través del cual informó que “el área materia de evaluación” se encuentra se encuentra superpuesto parcialmente con la partida N.º 21324735, y el resto en zona donde no se cuenta con información de planos de antecedentes registrales;

16. Que, en este sentido, a fin de no afectar derechos de terceros y no generar duplicidad registral, se realizó el redimensionamiento de “el área materia de evaluación” a el área de “el predio” conforme consta en el Plano de Diagnostico N.º 1841-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 02 de octubre de 2024;

17. Que, en este extremo, según 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 en el presente caso lo informado por la SUNARP en el certificado de búsqueda catastral no resulta impedimento para la incorporación del predio a favor del Estado;

18. Que, en relación a las superposiciones advertidas se procedió a realizar el redimensionamiento de “el área materia de evaluación”; por lo que se continuará con la evaluación del área libre de antecedentes registrales, dividiéndose el mismo en dos áreas remanentes: a) “área 1” de 101 149,51 m² (“el predio”) y b) “área 2” de 1 007,86 m². En ese sentido, se continuará en el presente expediente con la evaluación de “el predio”, conforme consta en el Plano Diagnóstico N.º 1841-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 02 de octubre de 2024;

19. Que, adicionalmente, a efectos de descartar la existencia de superposición con Comunidades Campesinas y Pueblos Indígenas u originarios, se revisó la base gráfica sobre localidades pertenecientes a pueblos indígenas u originarios, centro poblados censales ubicados en localidades de pueblos indígenas u 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 19139-2024), a través del cual se verificó que “el predio” no recae sobre Comunidades Campesinas, Nativas y/o Pueblos Indígenas u Originarios, conforme consta en el Plano Diagnóstico N.º 1841-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 02 de octubre de 2024;

20. Que, se realizó el requerimiento de información a la Municipalidad Distrital de Quilmaná mediante Oficio N.º 003968-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 27 de mayo de 2024, a fin que informe si sobre “el área materia de evaluación”, existe propiedad y/o posesión de terceros, áreas en saneamiento físico legal, así como también si se han identificado contribuyentes en el padrón a su cargo, que pudieran verse afectados, pedido que fue reiterado mediante Oficio N.º 05649-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 9 de julio de 2024, para lo cual se le 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 esta Superintendencia haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

21. Que, sobre lo señalado en los considerandos precedentes, resulta pertinente indicar que se realizó la evaluación conjunta de la información constatada en la inspección de campo, aunado a la información remitida por las diversas entidades; en ese sentido, acorde a lo informado por las entidades no existirían derechos de propiedad sobre “el predio” que pudiesen verse afectados con el presente procedimiento; por lo que, resulta aplicable lo establecido en el sub-numeral 6.1.3.4 de “la Directiva”, el cual prescribe que: “No impide continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio que el predio materia de evaluación se encuentre ocupado”; en consecuencia, corresponde continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio de “el predio”, conforme se sustenta en el Informe Técnico Legal N.º 1006-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2024;

22. Que, teniendo en cuenta lo sustentado en los considerandos precedentes de la presente Resolución, se colige que el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de predios estatales fue tramitado acorde a lo dispuesto por “la Directiva”, en ese sentido, dado que a la fecha esta Superintendencia no ha recibido ninguna información de las entidades que realizan acciones de saneamiento físico – legal que implique la conclusión o el redimensionamiento de “el predio” evaluado en el presente procedimiento; se concluiría que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas, ni áreas en proceso de formalización; 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”, “Texto Integrado del ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 1006-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno eriazado de 101 149,51 m², ubicado en la ladera Sur del cerro Bandurria y al Este del centro poblado Quilmaná, entre las calles Ica y Loreto, distrito de Quilmaná, provincia de Cañete 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 Cañete de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente en el Registro de Predios de Cañete.

TERCERO: 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