



RESOLUCIÓN N° 0867-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 905-2015/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** de un predio de **23 483,38 m² (2,3483 ha)** ubicado a al Sureste de la Urbanización Los Halcones (av. Los Cedros), distrito de Chaclacayo, 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

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.

Gobiernos Regionales con competencia transferida de acuerdo a sus respectivas competencias. Asimismo, este procedimiento está regulado 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 “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 **28 975,56 m²** ubicado al Sur de la Urbanización los Halcones, distrito de Chaclacayo, provincia y departamento Lima (en adelante, “área materia de evaluación”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N° 1240-2016/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N° 0818-2016/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, se deja constancia que se procedió con actualizar la información técnica, identificándose que existían superposiciones con propiedad de terceros, inscritas en las partidas 49050788 y 49088689; en ese sentido, a efectos de salvaguardar la propiedad del Estado, se vio por conveniente excluir dichas partidas electrónicas redimensionándose el “área materia de evaluación” al área de “el predio” con una extensión de **23 483,38 m²**, ello con la finalidad de poder continuar con el presente procedimiento de primera inscripción de dominio, conforme se encuentra sustentado en el Plano Diagnostico N° 1261-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 07 de mayo de 2019;

7. Que, con la finalidad de realizar las consultas correspondientes se procedió con actualizar la información técnica del predio conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N° 0422-2021/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N° 0264-2021/SBN-DGPE-SDAPE;

8. Que, como parte del presente procedimiento, se solicitó el Certificado de Búsqueda Catastral a la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP mediante el Oficio N° 06003-2024/SBN-DGPE-SDAPE, requerimiento que fue atendido a través del Oficio N° 00250-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I N° 24041-2024) presentado el 22 de agosto del 2024, por medio del cual, la referida entidad adjuntó el Informe Técnico N° 22387-2024-Z.RN° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 19 de agosto de 2024, mediante el cual señaló que el área consultada se encuentra en zona donde no se observa graficados antecedentes registrales; sin embargo al no contar con una base grafica donde estén graficados la totalidad de los predios inscritos, no es posible determinar si el mismo se encuentra inscrito o no;

9. 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;

10. Que, mediante Oficios Nros° 06003, 06007, 06008, 06009, 06010, 06011, 06012-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos de fecha 17 de julio, se solicitó información a las siguientes entidades: La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, La Dirección General de Saneamiento de La Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio del Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, La Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, La Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, La Subgerencia de Adjudicación, Saneamiento Físico – legal de Tierras y Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, La Municipalidad Distrital de Chaclacayo, El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, respectivamente, a fin de determinar si “el predio” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

11. Que, mediante Oficio N° 000677-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I N° 21242-2024) presentado el 30 de julio del 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que sobre el área en consulta no se ha determinado superposición con ningún bien inmueble prehispánico registrado a la fecha;

12. Que, mediante Oficio N°1211-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N° 21986-2024) presentado el 03 de agosto del 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – MIDAGRI remitió el Informe N° 0198-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH del 22 de julio del 2024, según el cual señaló que se debe realizar la respectiva consulta a través del siguiente enlace [URL:https://winImprap09.midagri.gob.pe/winImprap13/rest/services/ogc/CatastroRural/MapServer](https://winImprap09.midagri.gob.pe/winImprap13/rest/services/ogc/CatastroRural/MapServer), donde se encuentra los servicios interoperables WMS del catastro rural, conforme consta en el Informe Preliminar N° 00263-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 18 de octubre del 2024, en el cual se detalla que habiendo consultado la base gráfica del SICAR, se determinó que “el predio” no se encontraría sobre predios rurales, ni comunidades campesinas, ni comunidades nativas;

13. Que, mediante el Oficio N° D000406-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I. N° 22279-2024) presentado el 07 de agosto del 2024, La Subgerencia de Adjudicación, Saneamiento Físico – legal de Tierras y Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, presentó el Informe Técnico N° D000008-2024-MML-GDU-SASFLTRU-DT-IZC de fecha 07 de agosto del 2024, el mismo que señala que no se está llevando a cabo procesos de formalización y saneamiento en parte o totalidad del área consultada al encontrarse fuera del ámbito de sus competencias;

14. Que, mediante documento S/N (S.I. N° 24013-2024) presentado el 22 de agosto del 2024, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI señaló que se ingresaron los datos técnicos a la base grafica de COFOPRI, y se observa que el predio en consulta se ubica en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha; 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°D005542-2024-COFOPRI-OZLC debidamente suscrito por el Jefe de la Oficina Zonal de Lima y Callao;

15. Que, mediante el Oficio N°D000683-2024-MML-GDU-SPHU (S.I. N° 28581-2024) presentado el 02 de octubre del 2024, La Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, señaló lo siguiente: i) El predio materia

de consulta no se encuentra afecto por ninguna Vía Metropolitana del Plan Vial; y ii) de conformidad con el Plano de Zonificación de los Usos del suelo del distrito de Chaclacayo, aprobado con Ordenanza N° 1099-MML del 12 de diciembre de 2007, el predio materia de consulta, se ubica la mayor parte en zonificación Residencial de Densidad Media -RDM y la otra parte en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP; así mismo la mayor parte del predio forma parte del área de tratamiento normativo I de Lima Metropolitana;

16. Que, respecto a lo señalado en el párrafo anterior, se ha verificado que la mencionada ordenanza está dirigida al ámbito de aplicación para la zonificación de los usos del suelo del distrito y a la prohibición de ocupación (habilitación y edificación) del área; sin perjuicio de ello, esta situación no impide a la ejecución del presente procedimiento de Primera Inscripción de Dominio al ser un acto de adquisición a favor del Estado;

17. Que, se deja constancia que mediante Oficio Nro° 06011-2024/SBN-DGPE-SDAPE, notificado con fecha 22 de julio de 2024, se solicitó información a La Municipalidad Distrital de Chaclacayo, el mismo que fue reiterado mediante Oficio Nro° 07156-2024/SBN-DGPE-SDAPE siendo ingresado mediante la mesa de partes virtual de la entidad con fecha 05 de septiembre de 2024; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta alguna de la mencionada entidad, 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, el Informe Preliminar N° 00263-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 18 de octubre del 2024 señala que de la revisión del contraste de la base grafica de SUNARP ha identificado que “el predio” recae totalmente sobre la partida 49088403 – Concesión para Explotar Servicios Públicos;

19. Que, respecto de la Concesión referida en el considerando que antecede, es pertinente señalar que el numeral 5.12 de la Directiva n.° 006-2011- SUNARP-SA, advierte que no es impedimento para continuar con la inmatriculación del predio el que recaiga sobre una concesión para la explotación de servicios públicos ya inscrita, dado que el registrador procederá a extender la anotación de correlación respectiva en la partida del predio, a su vez comunicará dicha circunstancia al registrador del Registro de Concesiones para la explotación de servicios públicos, a efectos que proceda a extender la anotación de correlación respectiva en la partida de la concesión;

20. Que, asimismo, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 26 de setiembre del 2024 se realizó la inspección de campo, conforme consta en la Ficha Técnica N° 00249-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de octubre del 2024. Durante la referida inspección se observó que “el predio” es de naturaleza eriaza y forma irregular, presenta un suelo de composición rocoso conformado por ladera y cima de cerro, topografía escarpada; así mismo el terreno se encuentra desocupado, por el lado oeste se advirtió la presencia de un muro bajo de ladrillo y un reservorio de concreto en aparente estado de abandono, así como también se visualizan postes de madera provisional con cableado de fluido eléctrico, en apariencia el resto del predio se encontraba desocupado y no se identificó ninguna persona durante la diligencia;

21. 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° 1953-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva N° 0783-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE ambos del 18 de octubre del 2024, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

22. 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° 1010-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre del 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo de **23 483,38 m² (2,3483 ha)** ubicado al Sureste de la Urbanización Los Halcones (av. Los Cedros), distrito de Chaclacayo, 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: 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