



RESOLUCIÓN N° 0870-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 294-2017/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno de 444,71 m², ubicado a 145 metros al Este del Jr. Los Jubilados del asentamiento humano Clorinda Malaga de Prado, al costado del reservorio r-902 de Sedapal, distrito de Comas, 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 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

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.

(en adelante “la Directiva”);

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 267,16 m², ubicada a 145 metros al Este del jirón los Jubilados del asentamiento humano Clorinda Malaga de Prado, al costado del reservorio R-902 de Sedapal (en adelante “el área materia de evaluación”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 0863-2017/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 0472-2017/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, a efectos de cumplir con la etapa de recopilación de información establecida en “la Directiva” se emitieron oficios de consulta solicitando información a diversas entidades, dentro de las cuales se encuentra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, la que mediante Oficio 979-2019-SUNARP-Z.R.NºIXGPI (S.I N.º 15772-2019) presentado el 15 de mayo del 2019, elaborado en base al Informe Técnico N.º 9680-2019-SUNARP-Z.R.NºIX/OC del 06 de mayo de 2019, la Oficina Registral de Lima informó que el “área en evaluación” se ubica parcialmente en el ámbito de la partida N.º 11049870, realizándose el redimensionamiento, obteniendo como áreas libres de antecedentes registrales 2,78 m², 376,55 m² y 75,86 m² y de la unión de las mismas resultó un área de 455,19 m² (en adelante “el área evaluada”) conforme consta en el Plano de Diagnostico N.º 2874-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de octubre del 2019;

7. Que, en ese sentido, a fin de actualizar las consultas respecto de “el área evaluada” a las diversas entidades, se generó el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 2879-2019/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 1390-2019/SBN-DGPE-SDAPE, en consecuencia, mediante los Oficios Nros. 04757, 04758, 04759, 04760, 04761 y 04762-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 13 de junio de 2024, se solicitó información a diversas entidades: la Municipalidad Distrital de Comas, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, respectivamente, a fin de determinar si “el predio” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

8. Que, mediante Oficio N.º 00166-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. 17504-2024) presentado el 24 de junio del 2024, la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, remitió el Informe Técnico N.º 016542-2024-Z.R.NºIX-SEDELIMA/UREG/CAT, a través del cual informó que “el área evaluada” se visualiza en zona donde a la fecha no se cuenta con información gráfica de planos con antecedentes registrales;

9. Que, en este extremo, según 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 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;

10. Que, mediante Oficio N.º D000304-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I. N.º 19197-2024) presentado el 08 de julio de 2024, la Subgerencia de Adjudicaciones de Saneamiento Físico – Legal de Tierras y Renovación Urbana – GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima remitió el Informe Técnico N.º D000064-2024-MML-GDU-SASFLTRU-DT de 28 de junio de 2024, a través del cual concluyó que sobre “el área evaluada” no se está ejerciendo procesos de formalización o titulación de predios rurales en la referida zona, sin embargo, recomendó realizar la consulta a la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A., quien es la encargada de administrar el patrimonio inmobiliario de la Municipalidad Metropolitana de Lima;

11. Que, en virtud a lo señalado en el considerando precedente, mediante oficio N.º 07203-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 6 de septiembre de 2024, se solicitó información a la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A., 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;

12. Que, mediante Oficio N.º 000591-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 19314-2024) presentado el 9 de julio de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que “el área evaluada” no se encuentra superpuesto con ningún Bien Inmueble Prehispánico registrado a la fecha;

13. Que, mediante Oficio N.º D005785-2024-COFOPRI-OZLC (S.I. N.º 28459-2024) presentado el 1 de octubre de 2024, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que “el área evaluada” se encuentra en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

14. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 11 de septiembre de 2024, se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica N.º 00233-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 16 de agosto de 2024. Durante la referida inspección se verificó que el área de “el área evaluada” es de naturaleza eriaza, de forma irregular, con un relieve y topografía ondulada y accidentada, con un suelo compuesto de grava, piedra y roca, sin presencia de vegetación y una pendiente moderada. Asimismo, se observó que el predio se encuentra desocupado, libre de edificaciones; sin embargo, se encontró que en la parte central del predio un cerco metálico que se usaría como protección, no se encontró a personas que dieras razón del cerco. Por otro lado, se encontró al personal del consorcio San Isaías SAC que realizaban trabajos de mantenimiento a los reservorios;

15. Que, en virtud a lo señalado en el considerando precedente, mediante Oficio N.º 07988-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 14 de octubre del 2024, se realizó la consulta respecto al cerco metálico al Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, 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;

16. Que, se realizó el requerimiento de información a la Municipalidad Distrital de Comas mediante Oficio N.º 04757-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 20 de junio de 2024, a fin que informe si sobre “el área evaluada”, 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 06595-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 27 de agosto 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;

17. Que, se realizó el requerimiento de información a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas -GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Oficio N.º 04758-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 20 de junio de 2024, a fin que informe si “el área evaluada”: a) se ve afectado por vías públicas y b) la zonificación aprobada por su representada respecto del mismo, y c) Así como cualquier información relevante, pedido que fue reiterado mediante Oficio N.º 06594-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 27 de agosto 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;

18. Que, revisada la base del GEOCATASTRO la cual es administrada por la Subdirección de Registro y Catastro – SDRC de esta Superintendencia, se observó que “el área evaluada” recae parcialmente sobre el CUS Provisional N° 198008 relacionado al Expediente N.º 672-2024/SBNUFEPPI (S.I.N.º21519-2024), a través del cual se está evaluando la inscripción de un área de 9,75 m² solicitada por el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, además mediante Oficio N.º 02667-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI la Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión-

UFEPPI dependiente funcional de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP la anotación preventiva de la misma. En ese sentido, se realizó el redimensionamiento de “el área evaluada”, obteniendo dos (02) áreas discontinuas denominadas predio N.º01 (área 444,71 m²) y predio N.º 02 (1,03 m²), por lo que se continuara en el presente expediente con la evaluación del área del predio N.º01 (“el predio”) conforme consta en el Plano Diagnóstico N.º 2041-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 24 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 2041-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 24 de octubre de 2024;

20. 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 1015-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno eriazado de 444,71 m², ubicado a 145 metros al Este del jr. Los Jubilados del asentamiento humano Clorinda Malaga de Prado, al costado del reservorio r-902 de Sedapal, distrito de Comas, 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: 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