



RESOLUCIÓN N° 0926-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 800-2020/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno de 3 153,42 m² ubicado en el cerro Cavero, al Sur de la Rinconada de Lurín y al Noroeste de la Fábrica de Explosivos, distrito de Lurín, 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 “el predio” que se encontraría sin inscripción registral, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 01456-2020/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 0810-2020/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, mediante los Oficios Nros. 03607, 03608, 03609, 03610, 03611, 03612 y 03613-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 17 de mayo de 2024, se solicitó información a diversas entidades: la 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, Municipalidad Distrital de Lurín, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura y 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;

7. Que, mediante Oficio N.º D000226-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I. N.º 15617-2024) presentado el 06 de junio 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 D000025-2024-MML-GDU-SASFLTRU-DCRU de 29 de mayo de 2024, a través del cual concluyó que sobre “el predio” no se está ejerciendo procesos de formalización o titulación de predios rurales a pedido de parte o de oficio, en parte o sobre la totalidad del mismo, además que no afecta a zonificación Agrícola o compatible con ello, y se encuentra con zonificación URBANA, Zona de Reglamentación Especial ZRE-1; 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;

8. Que, mediante Oficio N.º 00131-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. 16026-2024) presentado el 11 de junio del 2024, la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, remitió el Informe Técnico N.º 01469-2024-Z.R.NºIX-SEDELIMA/UREG/CAT, a través del cual informó que “el predio” se visualiza en zona donde no se visualizan graficados perimétricos con antecedentes registrales; asimismo señaló que se posiciona en zona de colindancia de los ámbitos inscritos en las partidas N.º 12317609 y el asiento B00002 de la partida N.º 42209473; según las coordenadas UTM, que forman parte de sus respectivos títulos archivados, y no se advierte implicancias con dichos ámbitos;

9. Que, mediante Oficio N.º 0881-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.º 16550-2024) presentado el 14 de junio de 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 0088-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-VHFG del 22 de mayo de 2024, a través del cual concluyó que se deberá solicitar información a la Municipalidad Metropolitana de Lima, debido a que cuentan con las facultades para las actividades de saneamiento físico legal y titulación de predios y Comunidades Campesinas y Nativas en el ámbito rural;

10. Que, mediante Oficio N.º D004095-2024-COFOPRI-OZLC (S.I. N.º 18748-2024) presentado el 4 de julio de 2024, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que “el predio” se encuentra en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

11. Que, mediante Oficio N.º 000747-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 22466-2024) presentado el 9 de agosto de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que “el predio” no se encuentra superpuesto con ningún Bien Inmueble

Prehispánico registrado a la fecha;

12. Que, mediante Oficio N.º D000566-2024-MML-GDU-SPHU (S.I. N.º 23508-2024) presentado el 19 de agosto de 2024, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas - GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima señaló que, “el predio” no se encuentra afecto por ninguna vía metropolitana del Plan Vial, de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza N.º 341- MML y sus modificatorias;

13. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 17 de septiembre de 2024, se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica N.º 00244-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 27 de septiembre de 2024. Durante la referida inspección se verificó que “el predio” es de naturaleza eriazosa, de forma irregular, con un relieve y topografía ondulada, con un suelo compuesto de grava, arcilla y arena, sin presencia de vegetación y una pendiente moderada. Asimismo, se observó que el predio se encuentra ocupado, en ese sentido, a fin de no afectar derechos de propiedad de terceros, mediante los Oficios Nros.º 7506 y 7507-2024/SBN-DGPE-SDAPE ambos notificados el 17 de septiembre de 2024, se requirió información a las personas que se identificaron en campo; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente a la recepción del documento acorde a lo señalado en los artículos 143º y 144º del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 “Ley de Procedimiento Administrativo General” aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que esta Superintendencia haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

14. Que, mediante Oficio N.º 07809-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de octubre de 2024 se notificó al apoderado de Futura Consorcio Inmobiliario S.A dueña del terreno ocupado por la empresa de explosivos, en ese sentido, mediante documento s/n (S.I. 29946-2024) presentado el 16 de octubre del 2024 la administrada presento documentos legales y técnicos sobre el área que les corresponde y que se encuentra inscrito en la partida N.º 42209473 del Registro de Predios de Lima, de la revisión de la misma se pudo constatar que “el predio” no se superpone con la partida N.º 42209473 perteneciente a la empresa Futura Consorcio Inmobiliario, descartando así afectación a derechos de propiedad sobre el área de “el predio” conforme consta en el Informe Preliminar N.º 00349-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 13 de noviembre del 2024;

15. 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;

16. Que, mediante Oficio N.º 405-2024-OGACM/MDL (S.I. N.º 31436-2024) presentado el 29 de octubre de 2024, la Municipalidad Distrital de Lurín remitió entre otros el Informe N.º 168-2024-IJPC-SOPCHU-GDU/MDL y Memorándum N.º 472-2024-GDU/MDL, donde señalo que; en “el predio” no se encontraron asociaciones de pobladores reconocidas por la entidad edil, ni planos visados otorgados, además que los predios de los contribuyentes encontrados no se encuentran dentro de la extensión de “el predio”;

17. Que, en virtud a lo señalado en el séptimo considerando, mediante oficio N.º 07202-2024/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;

18. 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 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 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 Informe Preliminar N.º 0349-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 13 de noviembre de 2024;

19. 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 1075-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno eriazado de 3 153,42 m² ubicado en el cerro Cavero, al Sur de la Rinconada de Lurín y al Noroeste de la Fábrica de Explosivos, distrito de Lurín, 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 de esta Superintendencia, con el objeto de que pueda disponer se realicen las acciones de supervisión del predio del Estado de acuerdo con 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