



RESOLUCIÓN N° 0724-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 316-2018/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno eriazo de 64 967,96 m², ubicada en el sector Cruz Blanca, Este del caserío Tomina y Oeste del cerro Punta Blanca; acceso a 300 m desde la ruta vecinal LI-592; del distrito de Pachacamac, 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 65 504,39 m², ubicado en el sector Cruz Blanca, al este del Caserío Tomina y oeste del cerro Punta Blanca, acceso a 300 m. desde la ruta vecinal LI-593, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima (en adelante “el área materia de evaluación”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 1465-2018/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 561-2018/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, a efectos de cumplir con la etapa de recopilación de información y estudio de títulos, establecida en “la Directiva” se emitieron oficios de consulta con fecha 18 de abril de 2018, solicitando información a diversas entidades, dentro de las cuales estaba la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, la que mediante Oficio N.º 1368-2018-SUNARP-Z.R.NºIX/GPI (S.I. N.º 21071-2018) presentado el 6 de junio de 2018, la citada entidad remitió el Informe Técnico N.º 12382-2018-SUNARP-Z.R.No/OC, a través del cual informó que “el área materia de evaluación” se visualiza sobre ámbito inscrito en la partida P03153971 asiento 00004, además que no fue posible verificar la magnitud de la poligonal del plano archivado del asiento N° 0398023555-13.07.98 y 03A3002260-13.02.2003 sin detalles que limiten su ámbito, medidas perimétricas, ángulos, compuesto por linderos sinuosos y una servidumbre;

7. Que, mediante Oficio N.º 1721-2019-Z.R.NºIX-GBM/P-EX (S.I. 13894-2019) del 29 de abril de 2019, la Oficina Registral de Lima de los Registros Públicos remitió los títulos archivados de la partida P03153971. Asimismo, mediante Oficio N.º 6223-2018-COFOPRI-OZLC (S.I. N.º 31116-2018), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, remitió la base grafica del ámbito de la U.C. 90239 solicitada. En ese sentido y en virtud a los documentos recopilados, se concluyó que el “área materia de evaluación” se superpone 3,33 milímetros a lo largo de todo el lindero con la partida P03153971, realizándose el redimensionamiento y alejándose 0.5 metros, quedando un área de 64 967,96 m² (“el predio”) conforme consta en el Plano Diagnostico N.º 2305-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de agosto de 2019;

8. Que, en ese sentido, a fin de actualizar las consultas respecto de “el predio” a las diversas entidades, se generó el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 2308-2019/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva N.º 1143-2019/SBN-DGPE-SDAPE, en consecuencia, mediante los Oficios Nros. 03595, 03596, 03597, 03598-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 16 de mayo de 2024, Oficio N.º 03604, 03605, 03606-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de mayo de 2024, se solicitó información a diversas entidades: 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 Pachacamac, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal, respectivamente, a fin de determinar si “el predio” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

9. Que, mediante Oficio N.º 000445-2024-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 14384-2024) presentado el 27 de mayo 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;

10. Que, mediante Oficio N.º 0895-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. 16694-2024) presentado el 17 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 0089-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-VHFG de 24 de mayo del 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;

11. Que, mediante Oficio N.º D003738-2024-COFOPRI-OZLC (S.I. N.º 17383-2024) presentado el 24 de junio de 2024, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que “el predio” se encuentra en área donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

12. Que, mediante Oficio N.º 00164-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. 17501-2024) 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 016430-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, a través del cual informó que “el predio” se encuentra en zona donde no se advierte graficados perimétricos con antecedentes registrales; adyacente por su lado Este conformado por linderos perimétrico sinuosos, en ámbito inscrito del predio P03153971, respecto del cual no es factible descartar implicancias, por cuanto no registra medidas perimétricas y su título archivado N.º 0398023555 del 13/07/1998, carece de elementos técnicos suficientes; asimismo, se visualiza la partida referida a la concesión para explotar servicios públicos;

13. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, es preciso acotar que mediante documento s/n (S.I. 01134-2013) presentado el 22 de enero del 2013, el propietario del inmueble inscrito en la Partida P03153971 solicitó la Primera Inscripción de Dominio de “el predio” a favor del Estado, adjuntando documentación técnica en la cual delimita su predio; asimismo, de la reconstrucción del T.A. N.º 0398023555 de fecha 13.07.199 de la mencionada partida se advirtió que no cuenta con documentación técnica o referencias que permitan ubicar con exactitud el polígono; empero revisado el Geoportal de SUNARP y el Geocatastro de la SBN; “el predio” no recae sobre propiedad inscrita y propiedad estatal identificada con numero de CUS, conforme consta en el Informe Preliminar N.º 00188-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de julio del 2024;

14. 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;

15. Que, respecto a la servidumbre para la explotación de servicios públicos, cabe señalar que en el numeral 5.12 de la Directiva N.º 006-2011- SUNARP-SA, advierte que no es impedimento para continuar con la inmatriculación que “el predio” 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 de “el predio”;

16. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 18 de junio de 2024, se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica N.º 00114-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de junio de 2024. Durante la referida inspección se verificó que el área de “el predio” tiene forma irregular, de naturaleza eriaza, suelo de textura franco arenosa con conglomerado rocoso, topografía ondulada, con pendiente leve a moderada y con vegetación propia del lugar. Asimismo, en la referida inspección se constató que se encuentra libre de ocupaciones por parte de terceros, se encontró dos postes de concreto de cableado eléctrico e instalaciones de riego por goteo en estado ruinoso, asimismo se observó que “el predio” está siendo usado de forma recreativa como circuito de ciclismo montaño;

17. Que, mediante Oficio N.º D000523-2024-MML-GDJ-SPHU (S.I. N.º 22196-2024) presentado el 7 de agosto de 2024, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima señaló que “el predio” de conformidad con el Plano de Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo de la Cuenca Baja del Río Lurín, Área de Tratamiento Normativo IV del distrito de Pachacamac, aprobado con Ordenanza N.º 1146-MML del 20-06-2008 y actualizado por Ordenanza N' 2236-MML del 14-02-2020 se ubica en zonificaciones: Agrícola - A y Recreación (Parque Metropolitano)-ZRP-PM (Parque Metropolitano Paul Poblet);

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 22262-2023), 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 00188-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de julio del 2024;

19. Que, mediante Oficio N.º 044-2024-MDP/GDU-SGOPUCOPHU (S.I. 23287-2024) presentado el 16 de agosto del 2024, la Municipalidad de Pachacamac remitió el Informe N.º 2071-2024-MDP/GDU-SGPUCOPHU-CLG de 8 de agosto del 2024, a través del cual concluyó que sobre “el predio” no se encuentran planos visados por la presente entidad, además que no existe ocupación urbana según la imagen satelital del lugar;

20. Que, se realizó el requerimiento de información a la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Oficio N.º 03596-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 20 de mayo de 2024, a fin que informe si sobre “el predio”, se tiene o se encuentra ejerciendo competencias en el marco de alguna norma especial, pedido que fue reiterado a la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la misma mediante Oficio N.º 05112-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 27 de junio 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 0828-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto 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 0828-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno eriazado de 64 967,98 m², ubicado en el sector Cruz Blanca, Este del caserío Tomina y Oeste del cerro Punta Blanca; acceso a 300 m desde la ruta vecinal LI-592; del distrito de Pachacamac, 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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese. -

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