



RESOLUCIÓN N° 0735-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente n.º 626-2020/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazo de **1 259,58 m²** ubicado en el Lote 03 de la Manzana B de la Asociación del Parque Industrial Pampa de Coronela, distrito de Puente Piedra, provincia de Lima, 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.º 29151¹ (en adelante "la Ley"), su Reglamento² y modificatorias (en adelante "el Reglamento").;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022 (en adelante "Texto Integrado del ROF de la SBN") la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico-legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra sustentado en el artículo 36º 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 101º 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.º DIR-00008-2021/SBN denominada "Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado", aprobada por la Resolución n.º 0124-2021/SBN;

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo n.º. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

³ Aprobado mediante Resolución n.º 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 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 área de 1 261,34 m² ubicada en el lote 3 de la manzana B de la Asociación del Parque Industrial Pampa de Coronela, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, conforme consta en la Memoria Descriptiva n.º 0656-2020/SBN-DGPE-SDAPE y el Plano Perimétrico-Ubicación n.º 1185-2020/SBN-DGPE-SDAPE, que se encontraría sin inscripción registral (en adelante “área materia de evaluación”);

6. Que, mediante Oficios nros. 03534, 03535, 03536, 03537, 03538 y 03539-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 16 de mayo de 2024 y Oficio n.º 05962-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de julio de 2024, se ha solicitado información a las siguientes entidades: Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, 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 Puente Piedra, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP y Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – MIDAGRI, respectivamente, a fin de determinar si el “área materia de evaluación” es susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio n.º D000208-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I n.º 14174-2024) presentado el 24 de mayo de 2024, la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que no se encuentra ejecutando ningún proceso de titulación o formalización de predios rurales en el “área materia de evaluación”, dado que de acuerdo al Plano de Zonificación no cuenta con zonificación agrícola o compatible a ello;

8. Que, mediante Documento s/n (S.I n.º 18741-2024) presentado el 4 de julio de 2024, la Oficina Zonal Lima – Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que el “área materia de evaluación” se ubica en un ámbito donde no ha realizado proceso de formalización a la fecha;

9. Que, mediante Oficio n.º 1208-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I n.º 21983-2024) presentado el 3 de agosto de 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego remitió el Informe n.º 0195-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH mediante el cual señala que se deberá de realizar la consulta a la Municipalidad Metropolitana de Lima, respecto del “área materia de evaluación”;

10. Que, mediante Oficio n.º 000729-2024-DSFL-DGPA-VMPC/MC (S.I n.º 22197-2024) presentado el 5 de agosto 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 superpuesta con ningún Bien Inmueble Prehispánico;

11. Que, se deja constancia que mediante Oficio n.º 03535-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 20 de mayo de 2024, reiterado mediante Oficio n.º 05960-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 24 de julio de 2024, se solicitó información respecto del “área materia de evaluación” a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles de conformidad a lo establecido por el artículo 56° de la Ley n.º 30230; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que se haya recibido la información solicitada hasta la fecha};

12. Que, se deja constancia que mediante Oficio n.º 03537-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 20 de mayo de 2024, reiterado mediante Oficio n.º 05959-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 24 de julio de 2024, se solicitó información respecto del “área materia de evaluación” a la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles de conformidad a lo establecido por el artículo 56° de la Ley n.º 30230; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que se haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

13. Que, se debe precisar que, si bien los oficios indicados en el considerando décimo primero y décimo segundo no fueron contestados por las entidades consultadas, en el legajo del expediente n.º 626-2020/SBNSDAPE obra la siguiente documentación:

13.1. Que, mediante Oficio n.º 527-2020-MML-GDU-SPHU (S.I n.º 18768-2020) presentado el 4 de noviembre de 2020, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que el “área materia de evaluación” se encuentra calificada como uso de suelo de Protección y Tratamiento Paisajista - PTP y se encontraría colindante con la vía metropolitana denominada “San Juan – B”; tramo: Los Robles – Final de la Vía que se encuentra clasificada como Vía Colectora / C-43-A 19 de conformidad con el Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza n.º 341-MML y sus modificatorias.

14. Que, a fin de determinar la existencia de antecedentes registrales que afecten el “área materia de evaluación”, mediante Oficio n.º 00133-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I n.º 16028-2024) presentado el 11 de junio de 2024, La Zona Registral n.º IX – Oficina Registral de Lima, remitió el Informe Técnico n.º 015160-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 6 de junio de 2024, mediante el cual informó que el “área materia de evaluación” se ubica en una zona donde no se observan graficados antecedentes registrales; sin embargo, al no contar con una base grafica de la totalidad de predios inscritos, no es posible determinar si el mismo se encuentra inscrito o no;

15. Que, al respecto, se debe tener en cuenta que, de acuerdo a 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 dicha circunstancia no obsta su inmatriculación a favor del Estado;

16. Que, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar n.º 00121-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 12 de junio de 2024, según la base grafica registral de la SUNARP, “el área materia de evaluación” presentaba una superposición parcial con la partida n.º 12391568, motivo por el cual se redimensionó al área de 1 259,58 m²;

17. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 00112-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 17 de junio de 2024, durante la inspección de campo realizada el día 12 de junio de 2024, se pudo verificar que “el predio” es de naturaleza eriaz ubicada en zona de expansión urbana y presenta forma irregular; al momento de la inspección de “el predio”, el mismo se encontraba parcialmente ocupado;

18. Que, respecto de las ocupaciones identificadas al momento de realizar la inspección, mediante los Oficios nros. 04737 y 04738-2024/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 12 de junio de 2024 se requirió información, a fin que puedan enviar la documentación que les daría derecho a ocupar “el predio”;

19. Que, se obtuvieron las respuestas de los ocupantes que se encontraban dentro de “el predio”, los mismos que remitieron la documentación pertinente a través de las S.I nros 16880 y 17305-2024; luego de la evaluación realizada a dicha documentación conforme se detalla en el Informe Técnico Legal n.º 0842-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2024, se determinó que ninguno contaría con derechos de propiedad;

20. 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;

21. Que, con la finalidad de continuar con el presente procedimiento, se elaboró la documentación técnica que sustentará la emisión de la resolución correspondiente, es decir el Plano Perimétrico-Ubicación n.º 1399-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva n.º 0562-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

22. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, conforme a lo señalado en el Informe Preliminar n.º 00204-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 12 de agosto de 2024, se concluye que “el predio” no se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas, Pueblos Indígenas y/u Originarios, ello conforme a información que obra en 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);

23. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con Comunidades Campesinas, ni con áreas en proceso de formalización; por lo que, en consecuencia, corresponde continuar con el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “Texto Integrado del ROF de la SBN”, la “Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN”, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0842-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo de 1 259,58 m² ubicado en el Lote 03 de la Manzana B de la Asociación del Parque Industrial Pampa de Coronela, distrito de Puente Piedra, provincia de Lima, 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, a efectos que realice las acciones correspondientes, conforme a sus atribuciones establecidas en los artículos 53º y 54º del ROF de la SBN.

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), el mismo día de su publicación.

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

Firmado por
Carlos Alfonso Garcia Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal