



## **RESOLUCIÓN N° 0757-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 10 de septiembre del 2024

### **VISTO:**

El Expediente n.° 655-2024/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazado de **1 199,99 m<sup>2</sup>** ubicado al este del Centro Poblado Rural Guayabo, en el distrito de Pachacamac, 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.° 29151<sup>1</sup> (en adelante “la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> 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 Estatales<sup>3</sup> aprobado por la Resolución n.° 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 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;

**4.** Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18° de “la Ley”, “Las

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.°. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

<sup>3</sup> Aprobado mediante Resolución n.° 00066-2022/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 28 de septiembre de 2022.

*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, inicialmente, el área del presente procedimiento venía siendo evaluada en el expediente n.º 1317-2014/SBNSDAPE; sin embargo, dado que existían dos áreas discontinuas que se encontraban desocupadas, se vio por conveniente evaluarlas de manera independiente, generando el actual procedimiento (expediente 655-2024/SBNSDAPE) cuya área es 1 199,99 m<sup>2</sup>. En consecuencia, las consultas realizadas en el expediente n.º 1317-2014/SBNSDAPE serán utilizadas en el presente procedimiento, dado que el área de dichas consultas incluye al área materia de evaluación en el presente procedimiento de primera inscripción de dominio;

**6.** Que, con la finalidad de realizar las consultas a las entidades competentes respecto del expediente n.º 1317-2014/SBNSDAPE, se elaboraron la Memoria Descriptiva n.º 0538-2021/SBN-DGPE-SDAPE y el Plano Perimétrico-Ubicación n.º 0973-2021/SBN-DGPE-SDAPE respecto de un área de 8 824,93 m<sup>2</sup> ubicada al este del Centro Poblado Rural Guayabo, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima (en adelante "área materia de evaluación").

**7.** Que, mediante Oficios nros. 04109 y 04121-2024/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 28 de mayo de 2024, Oficios nros. 04151, 04153, 04164-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 29 de mayo de 2024, Oficios nros. 04214 y 04233-2024/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 30 de mayo de 2024, se ha solicitado información a las siguientes entidades: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima y Municipalidad Distrital de Pachacamac respectivamente, a fin de determinar si el "área materia de evaluación" es susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

**8.** Que, mediante Oficio n.º D000249-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I n.º 16249-2024) presentado el 13 de junio de 2024, la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima remitió el Informe Técnico n.º D000046-2024-MML-GDU-SASFLTRU-DT del 12 de junio de 2024, a través del cual señaló que no está llevando a cabo procesos de formalización y saneamiento en parte o totalidad del "área materia de evaluación" dado que la misma se encuentra fuera del ámbito de su competencia;

**9.** Que, mediante Documento s/n (S.I n.º 17423-2024) presentado el 24 de junio 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 procesos de formalización a la fecha;

**10.** Que, mediante Oficio n.º 1005-2024-MIDAGRI-DVPDSA/DIGESPACR (S.I n.º 18990-2024) presentado el 5 de julio 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 0101-2024-MIDAGRIDVPSA/DIGESPACR-VHFG mediante el cual señala que se deberá de realizar la consulta a la Municipalidad Metropolitana de Lima, respecto del "área materia de evaluación";

**11.** Que, mediante Oficio n.º 000720-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I n.º 21841-2024) presentado el 2 de agosto de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que no se ha determinado superposición con ningún Bien Inmueble Prehispánico registrado en la zona del "área materia de evaluación";

**12.** Que, mediante Oficio n.º D000562-2024-MML-GDU-SPHU (S.I n.º 23588-2024) presentado el 20 de agosto de 2024, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que el "área materia de evaluación" no se encuentra afecta por ninguna vía Metropolitana del Plan Vial, de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado por Ordenanza n.º 341-MML y sus modificatorias; asimismo precisó que la referida área califica como

zonificación Otros Usos y Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, ello de conformidad con el Plano de reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo de parte de la Cuenca Baja del río Lurín aprobado con Ordenanza n.º 2236-MML publicada el 14 de febrero de 2020;

**13.** Que, mediante Oficio n.º 045-2024-MDP/GDU-SGOPUCOPHU (S.I n.º 23288-2024) presentado el 16 de agosto de 2024, la Municipalidad Distrital de Pachacamac remitió el Informe n.º 078-2024-MDP/GDU-SGPUCOPHU-RJSR del 8 de agosto de 2024, a través del cual señaló que en el perímetro del “área materia de evaluación” no se encuentran planos visados; asimismo señalan que en el área existe ocupación urbana pero que según la base gráfica no existe información de la referida ocupación;

**14.** Que, a fin de determinar la existencia de antecedentes registrales que afecten el “área materia de evaluación”, mediante Oficio n.º 00155-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I n.º 16950-2024) presentado el 19 de junio de 2024, la Zona Registral n.º IX – Oficina Registral de Lima, remitió el Informe Técnico n.º 016087-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/CAT del 17 de junio de 2024, mediante el cual informó que el “área materia de evaluación” se ubica en zona donde no se observan graficados antecedentes registrales; sin embargo, al no contar con una base gráfica de la totalidad de predios inscritos, no es posible determinar si el mismo se encuentra inscrito o no; adicionalmente a ello, el “área materia de evaluación” se encuentra dentro de la Concesión para explotar Servicios Públicos inscrita en la partida n.º 49088403;

**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, asimismo respecto de la superposición con la concesión para explotar servicios públicos inscrita en la Partida n.º 49088403, es pertinente señalar que el numeral 5.12 de la Directiva n.º 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;

**17.** Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 00195-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 19 de agosto de 2024, durante la inspección de campo realizada el día 14 de agosto de 2024, se pudo verificar que el “área materia de evaluación” es de naturaleza eriaza con abundante afloramiento de rocas, de forma irregular; al momento de la inspección la misma se encontraba parcialmente ocupada por una construcción abandonada y un cerco de huarangos;

**18.** Que, se deja constancia que no se lograron identificar a los ocupantes de la construcción consolidada que se encuentra dentro del “área materia de evaluación”, dado que conforme se precisó en la Ficha Técnica n.º 00195-2024/SBN-DGPE-SDAPE, las personas encontradas dentro del área señalaron ser solo trabajadores; asimismo, respecto de la ocupación referida a huarangos y plantas de tara se llegó a notificar al ocupante mediante Oficio n.º 06759-2024/SBN-DGPE-SDAPE; al respecto, dicha ocupación será materia de evaluación posterior en otro procedimiento, según lo que se detallara en el siguiente considerando;

**19.** Que, por lo señalado en el considerando precedente y por lo expuesto en el Informe Técnico Legal n.º 0879-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de setiembre de 2024, se determinó que a efectos de salvaguardar los derechos del Estado se ha visto por conveniente redimensionar el “área materia de evaluación” a un total de 6,285.61 m<sup>2</sup>, la cual está conformada por 2 áreas discontinuas, considerándose para la evaluación del presente procedimiento el área de 1 199,99 m<sup>2</sup>, conforme consta en el Plano Diagnóstico n.º 1540-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE; sin perjuicio de ello, el área ocupada será materia de un diagnóstico posterior;

**20.** 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 1543-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva n.º 0632-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

**21.** Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, conforme a lo señalado en el Informe Preliminar n.º 00220-2024/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);

**22.** 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° 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0879-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de setiembre de 2024;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazado de **1 199,99 m<sup>2</sup>** ubicado al este del Centro Poblado Rural Guayabo, en el distrito de Pachacamac, 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:** 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](http://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**