



## **RESOLUCIÓN N°0518-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 25 de junio de 2019

### **VISTO:**

El Expediente n.° 572-2015/SBNSDAPE, correspondiente al **PROCEDIMIENTO PARA LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO** respecto del terreno urbano de 6 211,76 m<sup>2</sup> ubicado al Sur del Asentamiento Humano Villa El Polvorín, acceso por la avenida Túpac Amaru, al Noreste del Grifo Petroperú, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, y;

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, 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 la Ley n° 29151<sup>1</sup> "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales" y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo n° 007-2008-VIVIENDA<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante "el Reglamento");

2. Que, el artículo 23° de "la Ley", dispuso 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;

3. Que, asimismo el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 38° de "el Reglamento", según el cual, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, será sustentada y aprobada por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias;

4. Que, en relación a lo señalado en los considerandos precedentes, de conformidad con el numeral 17-A.1 del artículo 17-A de "la Ley", incorporado por el Decreto Legislativo N.° 1358, "(...) 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;

<sup>1</sup> Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 14 de diciembre de 2007.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.



5. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>3</sup> (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante "la SDAPE"), es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

6. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en su calidad de ente rector del SNBE y acorde a lo regulado por "la Ley" en concordancia con "el Reglamento" dispuso mediante Resolución n° 052-2016/SBN del 13 de julio de 2016 aprobar la Directiva n° 002-2016-SBN (en adelante "la Directiva") denominada "Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado", la cual regula el referido procedimiento a cargo de "la SDAPE";

7. Que, como parte del desarrollo de la etapa de "identificación del predio" se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose inicialmente un área de 35 953,50 m<sup>2</sup> ubicada al Sur del Asentamiento Humano Villa El Polvorín, acceso por la avenida Túpac Amaru, al Este del Grifo Petroperú, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, conforme consta en la Memoria Descriptiva n° 0097-2017/SBN-DGPE-SDAPE (folio 59), que aparentemente se encontraría sin inscripción registral;

8. Que, mediante Oficio n° 0596-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de enero de 2017 (folio 65), Oficio n° 1213-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero de 2017 (folio 76), Oficios nros. 7157 y 7159-2017/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 25 de setiembre de 2017 (folio 80 y 82), Oficio n° 9714-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre de 2018 (folio 132), Memorándum n° 5952-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2018 (folio 138) y Oficios nros. 11808, 11810, 11811, 11812, 11813 y 11814-2018/SBN-DGPE-SDAPE todos del 28 de diciembre de 2018 (folios 139 al 144), se solicitó información a las siguientes entidades: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Subdirección de Registro y Catastro de la SBN, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Físico Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Municipalidad Distrital de Carabaylo, a fin de determinar si el área materia de evaluación es susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

9. Que, mediante Oficio n° 059-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/GPI-C.R. del 20 de abril de 2017 (folio 77), la Zona Registral n° IX – Sede Lima, remitió el Informe Técnico n° 6249-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 23 de marzo de 2017 (folios 78 y 79), mediante el cual informo que el área materia de consulta se superpone parcialmente con la Partida n° 11049870 y el saldo del área en zona donde a la fecha, en las bases gráficas consultadas, no ha sido identificado un predio inscrito cuyo perímetro haya sido incorporado a dicha base e involucre al área en consulta, debiendo indicarse que la base gráfica no tiene graficado a todos los predios inscritos; por ello es imposible determinar si se encuentra inscrito o no;

10. Que, mediante Oficio n° 2893-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/GPI del 11 de octubre de 2017 (folio 83), la Zona Registral n° IX – Sede Lima, remitió un (1) CD conteniendo el archivo digital de la base gráfica registral que sustentó la emisión del informe técnico descrito en el párrafo precedente;

11. Que, evaluada la información gráfica registral remitida a esta Superintendencia, se elaboró el Plano Diagnostico n° 4572-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de noviembre de 2017 (folio 86) mediante el cual se redimensionó el área materia de evaluación, determinándose un área total de 6 211,76 m<sup>2</sup> ubicada al Sur del Asentamiento Humano Villa El Polvorín, acceso por la avenida Túpac Amaru, al Noreste

<sup>3</sup> Aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.





## **RESOLUCIÓN N°0518-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

del grifo Petroperú, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, que aparentemente carecería de antecedentes registrales;

**12.** Que, en atención a lo descrito en el párrafo precedente, se elaboraron el Plano Perimétrico n.° 4258-2017/SBN-DGPE-SDAPE (folio 87) y la Memoria Descriptiva n.° 1844-2017/SBN-DGPE-SDAPE (folios 88 al 90), ambos del 10 de noviembre de 2017, con la finalidad de solicitar información actualizada a las entidades competentes;

**13.** Que mediante Memorándum n.° 0077-2019/SBN-DGPE-SDRC del 09 de enero de 2019 (folio 145), la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN informó que el área materia de evaluación no se encuentra registrada en la Base Gráfica Única de propiedades del Estado;

**14.** Que mediante Oficio n.° 000050-2019/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 15 de enero de 2019 (folio 146 y 147), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que no se ha registrado ningún monumento arqueológico prehispánico en la zona materia de consulta;

**15.** Que, mediante Oficio n.° 127-2019-MML-GDU-SPHU del 17 de enero de 2019 (folios 148 al 150), la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que el predio materia de consulta no se encuentra afecto a por ninguna vía metropolitana del plan vial, de acuerdo al Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza n.° 341-MML (06.12.01) y modificada por Ordenanza n.° 1849-MML del 28.12.2014; asimismo, el predio tiene calificación como zonificación: Residencial de Densidad Media – RDM, Comercio Vecinal-CV y Comercio Zonal – CZ; asimismo, parte del terreno se encuentra en derecho de vía, según plano de zonificación vigente;

**16.** Que, mediante Oficio n.° 813-2019-COFOPRI/OZLC del 29 de enero de 2019 (folio 151 y 152), el jefe de la Oficina Zonal Lima Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que el predio en consulta se ubica en ámbito geográfico donde COFOPRI no ha realizado proceso de saneamiento físico legal;

**17.** Que, mediante Oficio n.° 312-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/GPI del 31 de enero de 2019 (folio 153), la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, remitió el Informe Técnico n.° 2155-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 28 de enero de 2019 (folio 154), informando que el ámbito en consulta se visualiza gráficamente en zona en donde, a la fecha, no se puede verificar la existencia o no de predios inscritos, indicando además que la base gráfica es solo parcial y no tiene graficados a todos los predios inscritos; además advirtió que se ubica parcialmente sobre el asiento C-00004 de la partida 11049870 (anotación preventiva) con referencia grafica en el T.A. n.°79892 del 18.05.1999; adjuntando gráfico referencial (folio 155);

**18.** Que, en relación a lo señalado en el párrafo precedente, cabe precisar que la anotación preventiva inscrita en el asiento C-00004 de la partida n.° 11049870 consta



cancelada en el asiento E-00018 de la precitada partida, por lo que a la fecha no afecta al área materia del presente procedimiento; además de acuerdo a 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° 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"; en tal sentido, la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no por parte de la Oficina de Catastro de la Zona Registral n° IX, no impediría su inmatriculación a favor del Estado;

**19.** Que, mediante Oficio n.° 054-2019-MML-GDU-SASLT del 04 de febrero de 2019 (folio 156), la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Físico Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima remitió el Informe n.° 49-2019-MML-GDU-SASLT-DT del 29 de enero de 2019 (folios 157 al 159) mediante el cual informó que el predio en consulta no se superpone con áreas catastradas que puedan ser calificadas como predios rústicos o eriazos habilitados; asimismo, constató que el predio en consulta se encuentra en ámbito de área zonificada como: RDM (Residencial de Densidad Media) en un 52,31 % (3 250,38 m<sup>2</sup>), CV (Comercio Vecinal) en un 10,89 % (676,67 m<sup>2</sup>), CZ (Comercio Zonal) en un 13,70 % (851,40 m<sup>2</sup>), ZRP (Zona de Recreación Pública) en un 10,35 % (643,14 m<sup>2</sup>) y en área sin zonificar (destinado para vía pública) en un 12,75 % (792,35 m<sup>2</sup>), por lo que no sería factible la formalización;

**20.** Que, se deja constancia que mediante Oficio n.° 0596-2017/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 30 de enero de 2017 (folio 65), reiterado mediante Oficio n.° 7159-2017/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 28 de setiembre de 2017 (folio 82) y Oficio n.° 11814-2018/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 03 de enero de 2019 (folio 144), se requirió información a la Municipalidad Distrital de Carabaylo respecto del área materia de evaluación; 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.° 30230, bajo responsabilidad; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que a la fecha se haya recibido la información solicitada;

**21.** Que, con fecha 25 de junio de 2018 se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica n° 0890-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de junio de 2018 (folio 103), en la misma se determinó que el predio tiene forma irregular, con topografía variada y una pendiente escarpada, el tipo de suelo es rocoso, observándose pequeñas rocas fragmentadas sobre la superficie del suelo de la ladera rocosa, al momento de la inspección el predio se encontraba parcialmente ocupado;

**22.** Que, mediante Oficios nros. 7352 y 7353-2018/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 14 de agosto de 2018 (folios 111 y 113), se requirió información a los ocupantes; al respecto, mediante Solicitud de Ingreso n.° 31225-2018 del 22 de agosto de 2018 (folios 115 al 125) el señor Augusto Loarte Robles presentó documentos sustentando su derecho a ocupar el predio; de la revisión de los documentos presentados (pagos de arbitrios municipales, declaración jurada de autoavaluo, constancia de posesión emitida por la junta directiva del P.J. Villa El Polvorín), se advierte que el precitado ocupante solo ostenta la calidad de poseionario de la referida área mas no es propietario de la misma; asimismo, cabe señalar que no se ubicó en el predio a la señora Mirna Paredes Vásquez por lo que aparentemente ya no ejerce la posesión sobre el mismo;

**23.** Que, adicionalmente a lo mencionado en el párrafo precedente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 9° del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado mediante Decreto Supremo n° 156-2004-EF, "(...) cuando la existencia del propietario no pudiera ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto, en calidad de responsables, los poseedores o tenedores, a cualquier título, de los predios afectos, (...)"; en tal sentido, si bien el ocupante se encuentran cumpliendo sus obligaciones tributarias, es de advertir que esto solo sustentaría la ocupación del área materia de evaluación, no implicando reconocimiento de derecho de propiedad por parte de la Municipalidad Distrital de Carabaylo; cabe señalar además que, mediante Ley n° 29618<sup>4</sup> se ha establecido la presunción de que el Estado es poseedor de los Inmuebles

<sup>4</sup> Ley que Establece la Presunción de que el Estado es Poseedor de los Inmuebles de su Propiedad y Declara Imprescriptibles los Bienes Inmuebles de Dominio Privado Estatal





## **RESOLUCIÓN N°0518-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

de su Propiedad, quedando los poseedores de inmuebles del Estado sujetos a lo dispuesto en la mencionada Ley;

**24.** 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 propiedad de terceros o Comunidades Campesinas, no se encuentra afectado por Zonas Arqueológicas ni se encuentra afectado por procedimientos de formalización de la propiedad informal urbana o rural; por lo que, en consecuencia, corresponde continuar con el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado respecto de un área de 6 211,76 m<sup>2</sup> ubicado al Sur del Asentamiento Humano Villa El Polvorín, acceso por la avenida Túpac Amaru, al Noreste del Grifo Petroperú, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima;

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "el ROF", la "Directiva n° 002-2016/SBN", la Resolución n.° 053-2019/SBN-GG del 06 de junio de 2019 y el Informe Técnico Legal n° 0767-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de mayo de 2019 (folios 160 al 166);

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** respecto del terreno urbano de 6 211,76 m<sup>2</sup> ubicado al Sur del Asentamiento Humano Villa El Polvorín, acceso por la avenida Túpac Amaru, al Noreste del Grifo Petroperú, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

**SEGUNDO.** – La Zona Registral N° IX – Lima, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente resolución, efectuará la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno descrito en el artículo precedente, en el Registro de Predios de Lima.

Regístrese y publíquese. -



Abog. CLAUDIA MICAELA PANTOJA MEGO  
Subdirectora (e) de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

