



RESOLUCIÓN N° 0128-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N° 630-2019/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** de un predio de **59 026,30 m² (5,9026 ha)** ubicado al Sur de la urbanización Popular Nuevo Horizonte, en el distrito de Lurigancho, 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 regulado en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151¹ (en adelante “la Ley”) y el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 Estatales² (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;

3. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra sustentado en el artículo 36° de “la Ley” en concordancia con el artículo 101° de “el Reglamento”, según los cuales, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, se desarrolla respecto de 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, procedimiento que será sustentado y aprobado por la SBN o por los Gobiernos Regionales con competencia transferida de acuerdo a sus respectivas competencias. Asimismo, este procedimiento está regulado 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 (en adelante “Directiva N° 008-2021/SBN”);

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

2 Aprobado por el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de setiembre 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 terreno de **239 296,77 m²** ubicado al sur de la Urbanización Popular Nuevo Horizonte, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima (en adelante “área en evaluación”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N° 0781-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y la Memoria Descriptiva N° 0297-2024/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, mediante Oficios Nros° 04303, 04304, 04305, 04306, 04307, 04308, 04309-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos de fecha 31 de mayo de 2024, se solicitó información a las siguientes entidades: la Municipalidad Distrital de Lurigancho, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la Subgerencia de Adjudicación, Saneamiento Físico – Legal de Tierras y Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio del Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI y la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, respectivamente, a fin de determinar si el “área en evaluación” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio N° 000507-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I N° 15876-2024) presentado el 10 de junio del 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que sobre el “área en evaluación” no se ha determinado superposición con ningún bien inmueble prehispánico registrado a la fecha;

8. Que, mediante documento S/N (S.I. N° 19880-2024) presentado el 15 de julio del 2024, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI señaló que se ingresaron los datos técnicos a la base grafica de COFOPRI, y se observa que el predio en consulta se ubica en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha; se deja constancia a efectos de verificar la autenticidad del documento, que se realizó la consulta a través de <https://interoperabilidad.cofopri.gob.pe/validadorDocumental/inicio/detalle.jsf> que obra en el expediente, donde se determinó el documento antes referido tiene la numeración del Oficio N°D004149-2024-COFOPRI-OZLC debidamente suscritos por el Jefe de la Oficina Zonal de Lima y Callao;

9. Que, mediante Oficio N° 071-2024-MDL-GDU (S.I N° 20499-2024) presentado el 19 de julio de 2024, la Municipalidad Distrital de Lurigancho informó que su subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro informa que de acuerdo a las coordenadas proporcionadas que no se ha efectuada ningún trámite y que de acuerdo a la base grafica de la referida oficina se encuentra registrada a nombre de la Asociación Centro de Pobladores y Pequeños Agricultores del Valle del Rimac - Carapongo;

10. Que, mediante Oficio N.° 00244-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I n.° 23885-2024) presentado el 21 de agosto de 2024, la Zona Registral n.° IX – Oficina Registral de Lima, remitió el Informe Técnico n.° 015200-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 10 de junio de 2024, mediante el cual informó respecto del “área en evaluación” se visualiza: i) totalmente sobre el ámbito de las partidas N° P02262573, P02262574, P02272944, P02272945, P02271367, P02271960, y sobre zona donde no se tienen identificado el ámbito mayor del predio inscrito en la partida P02010358, sobre parte del área de derecho de vía (autopista Lima – Chosica) y área de reserva recreacional, considerando su ubicación aproximada, debido a que sus títulos archivados son antiguos y no cuenta con todos los elementos técnicos necesarios que permitan determinar gráficamente sus linderos perimétricos, a fin de verificar si el área en

consulta se encuentra comprendida o de forma parcial o total en dicha partida; **ii)** se visualiza sobre la Faja Marginal del Río Rimac, según Resolución Administrativa N° 447-2004-AG-DRA.LC/ATDR.CHRL, del 28 de diciembre de 2004;

11. Que, en cuanto al derecho de vía mencionado, el acápite 2, numeral 3.3 del artículo 3 de "el Reglamento" que señala que son bienes de dominio público: "(...) Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, **infraestructura vial**, vías férreas, camino y otros (...)" (el resaltado es nuestro); no obstante, dicha circunstancia no resulta impedimento para continuar con el presente procedimiento, debido a que el mismo, no afecta la condición de bien de dominio público de la vía superpuesta;

12. Que, asimismo, respecto a la superposición con la faja marginal, el artículo 7° de la Ley 29338, Ley de Recursos Hídricos y artículo 3° del Reglamento de esta Ley, aprobado por Decreto Supremo 001-2010-AG, establece que los bienes naturales asociados al agua constituyen bienes de dominio público hidráulico;

13. Que, al respecto a fin de determinar las superposiciones descritas en el considerando que antecede se elaboró el Plano Diagnóstico N° 1935-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 17 de octubre de 2024 el cual refiere que revisada la base gráfica registral de la SUNARP a la que se accede mediante convenio N.° 00012-2020/SBN y el geocatastro de la SBN, se verifica que el "área en evaluación" se superpone parcialmente con las partidas registrales nros. P02210358, P02281326, P02281224, P02271960 (CUS N.° 172243), P02271367 (CUSN.° 172905), P02262573, P.R.N.° P02262574, P02272944 (CUSN.°172272) y P02272945 (CUSN.°172274). Ante ello, considerando la superposición con los antecedentes registrales mencionados anteriormente, se vio por conveniente realizar el redimensionamiento del área, obteniendo una nueva superficie de 59 026,30 m² (5,9026 ha) ("el predio");

14. Que, mediante Oficio N°1729-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N° 31983-2024) presentado el 03 de noviembre del 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – MIDAGRI remitió el Informe N° 0130-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-FJGB del 27 de octubre del 2024, según el cual señaló que se debe realizar la respectiva consulta a través del siguiente enlace [URL:https://winImprap09.midagri.gob.pe/winImprap13/rest/services/ogc/CatastroRural/MapServer](https://winImprap09.midagri.gob.pe/winImprap13/rest/services/ogc/CatastroRural/MapServer), donde se encuentra los servicios interoperables WMS del catastro rural, conforme consta en el Informe Preliminar N° 00073-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 24 de febrero del 2025, en el cual se detalla que habiendo consultado la base gráfica del SICAR, se determinó que "El predio" no se superpone sobre predios rurales ni comunidades campesinas ni comunidades nativas;

15. Que, se deja constancia que mediante Oficios Nro° 04304-2024/SBN-DGPE-SDAPE y 04307-2024/SBN-DGPE-SDAPE, ambos notificados con fecha 05 de junio de 2024, se solicitó información a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas y a la Subgerencia de Adjudicación, Saneamiento Físico Legal de Tierras y Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, los mismos que fueron reiterados mediante Oficios Nro° 07810-2024/SBN-DGPE-SDAPE y 07811-2024/SBN-DGPE-SDAPE, siendo ingresados mediante la casilla electrónica el 11 de octubre de 2024; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta alguna de las mencionadas entidades, habiendo expirado el plazo de siete (07) días hábiles computados a partir del día siguiente a la recepción de nuestra consulta conforme a lo establecido por el artículo 56° de la Ley N° 30230;

16. Que, asimismo, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 18 de noviembre del 2024 se realizó la inspección de campo, conforme consta en la Ficha Técnica N° 00288-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre del 2024. Durante la referida inspección se observó que "el predio" es de naturaleza urbana, presenta una topografía de pendiente suave, es de forma irregular, con suelo de textura arenosa, con presencia de gravas, arcilla y limos, durante el recorrido de la inspección técnica se verificó que sobre parte de "el predio" se encuentran aproximadamente 75 módulos de material predominante madera con techo de calamina, así como también edificaciones de material noble, que estarían siendo usados como vivienda, asimismo se visualizó terrenos cercados con ladrillo,

madera y toldos, pasajes, postes de alumbrado público y de electricidad, de material concreto y madera, además de parte de una trocha carrozable, donde se visualizó maquinaria de construcción y algunos obreros, los cuales nos manifestaron que se trataría de la construcción de la prolongación de la Carretera Ramiro Prialé. Asimismo, se encontró en la parte oeste de dicho predio cultivos plantados por los poseionarios. Cabe precisar que, se logró ubicar al Sr. Anibal Adonis Diaz Risco quien nos manifestó que las ocupaciones mencionadas anteriormente forman parte de la Asociación “Centro de Pobladores y Pequeños Agricultores del Valle del Rímac Carapongo, Marino Segovia H”, asimismo dijo ser el vicepresidente de dicha Asociación. Por lo cual, se procedió a brindar la información respectiva sobre el Procedimiento de Primera Inscripción de Dominio, por lo que se procedió con la notificación formal mediante el Oficio N.º 9367- 2024/SBN-DGPE-SDAPE;

17. Que, según lo dispuesto en el numeral 6.1.3.3 de la Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN – Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado que señala que: “La SBN o el Gobierno Regional, otorga un plazo de diez (10) días computados a partir del día siguiente de la notificación efectuada a los ocupantes del predio, para la presentación de la documentación que acredite su derecho sobre este (...)”, por lo que con respecto al oficio descrito en el considerando que antecede el plazo se cumplió el 09 de enero del 2025 y a la fecha no se ha presentado respuesta alguna;

18. 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;

19. Que, adicionalmente de acuerdo a la SI 20469-2018 presentada el 01 de junio de 2018 que obra en el expediente, la Asociación de Centro de Pobladores y Pequeños Agricultores de Valle Rimac de Carapongo Marino Segovia H”, se advierte que solicitó la Primera Inscripción de Dominio sobre un área de 239 370,34 m²; concluyendo que el ocupante no cuenta con derecho de propiedad, al haber solicitado la inmatriculación evaluada en el presente procedimiento;

20. Que, el Informe Preliminar N.º 00073-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 24 de febrero de 2025, señala que: **i)** Revisada la base gráfica de SUNARP, se verifica que “el predio”, no recae sobre propiedades inscritas, **ii)** Revisada la base gráfica de Geocatastro y Portal Geográfico de la SBN, “el predio” no recae sobre propiedades estatales SINABIP, **iii)** Revisada la base gráfica de Geocatastro y Portal Geográfico de la SBN, “el predio” no recae sobre procesos judiciales, **iv)** Revisada la base gráfica del Portal Geográfico de PID de la SBN, “el predio” no recae sobre expedientes de Primera Inscripción de Dominio, **v)** Revisado la base gráfica del GEOLLAQTA, se verifica que “el predio” no recae sobre pueblos formalizados por COFOPRI, **vi)** Revisada la base gráfica del SICAR y el Sistema de Catastro Rural, se verifica que “el predio” no se superpone sobre predios rurales ni comunidades campesinas ni comunidades nativas, **vii)** Revisada la base temática del Ministerio de Cultura – BDPI, se verifica que “el predio” no recae sobre Comunidades Campesinas, Comunidades Nativas y/o Pueblos Indígenas u Originarios, **viii)** Revisada la base gráfica del SIGDA, se verifica que “el predio” no se superpone sobre Zonas Arqueológicas;

21. Que, con la finalidad de continuar con el presente procedimiento, se elaboró la documentación técnica que sustenta la presente resolución, la cual consta del Plano Perimétrico-Ubicación N° 0375-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva N° 0200-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE ambos del 24 de febrero del 2025, respectivamente, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

22. Que, teniendo en cuenta que el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de predios estatales fue tramitado acorde a lo dispuesto por “la Directiva”, conforme a lo señalado en los considerandos precedentes, y que a la fecha esta Superintendencia no ha recibido ninguna información de las entidades que realizan acciones de saneamiento físico – legal o información sobre existencia de propiedad y/o posesión de Comunidades Campesinas o alguna información de propiedad privada que implique la conclusión o el redimensionamiento de “el predio” evaluado en el presente

procedimiento; se colige que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas; 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”, “el ROF”, la “Directiva N° 008-2021/SBN”, la Resolución 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0153-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de febrero del 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno urbano de **59 026,30 m² (5,9026 ha)** ubicada al Sur de la urbanización Popular Nuevo Horizonte, en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

SEGUNDO: REMITIR la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta, a la Zona Registral N° IX – Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

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).

Regístrese comuníquese y publíquese. –

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