



RESOLUCIÓN N° 0245-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° 760-2015/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** de un predio de **21 853,53 m²** ubicado aproximadamente a 0.5 km al Noroeste del Centro Poblado Las Piedritas, en el distrito de Carabayllo, 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.º 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales"¹ (en adelante "la Ley") y su Reglamento² (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 49º y 50º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA, (en adelante "Texto Integrado del ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es la unidad orgánica encargada de 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 36º de "la Ley" en concordancia con el artículo 101º 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");

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*

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA

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

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, mediante Memorándum N.º 01196-2015/SBN-DGPE-SDAPE-B7 del 31 de julio de 2015, se aperturó el Expediente N.º 760-2015/SBNSDAPE, a efectos de evaluar la primera inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de un predio de 21 889,08 m² ubicado aproximadamente a 0.5 km. al Noroeste del Centro Poblado Las Piedritas, en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, en adelante “área en evaluación”, conforme al Plano Perimétrico – Ubicación N.º 2014-2015/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva N.º 1296-2015/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 02 de junio de 2015;

6. Que, mediante Oficios Nros. 3001 y 3002-2015/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 16 de junio de 2015, se solicitó información a la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, a fin de determinar si el “área en evaluación” es susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio N.º 2343-2015-SUNARP-Z.R.N.ºIX/GPI (S.I N.º 16919-2015) presentado el 22 de julio de 2015, la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, remitió el Informe Técnico N.º 14801-2015-SUNARP-Z.R.N.ºIX/OC del 14 de julio de 2015, a través del cual señaló que efectuadas las comparaciones gráficas entre los elementos técnicos presentados y las diferentes bases gráficas, no ha sido identificado un predio inscrito dentro del “área en evaluación”; asimismo, señalaron que la base gráfica de la referida oficina no tiene graficados a todos los predios inscritos, por ello no es posible determinar si se encuentra inscrito o no;

8. Que, mediante Oficio N.º 660-2015-COFOPRI/SG (S.I N.º 18222-2015) presentado el 10 de agosto de 2015, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI señaló que el “área en evaluación” limita con el predio indicado como remanente (Ficha N.º 343145); asimismo precisó que no existen predios inscritos como parte de la ejecución de labores de formalización ni que se encuentran realizando labores de diagnóstico técnico legal de posesiones informales que se encuentren ocupando dicha área;

9. Que, posteriormente, el profesional técnico a cargo del procedimiento en su momento redimensionó el “área en evaluación” al área de “el predio” (en 35.55 m²), debido a un redimensionamiento en los vértices C y D, ello a fin de no afectar derechos de terceros, conforme a lo descrito en el Informe Preliminar N.º 00126-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 24 de marzo de 2025; en ese sentido, con la finalidad de actualizar las consultas a las diversas entidades, se elaboró el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 1441-2018/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva N.º 0549-2018/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 9 de abril de 2018, respecto del área de 21 853,53 m², ubicada aproximadamente a 0.5 km al Noroeste del Centro Poblado Las Piedritas, sobre el Cerro Paredes, en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, continuando con la evaluación sobre dicha área;

10. Que, mediante Oficios Nros. 05995, 05996, 05997, 05998, 05999 y 06000 y 06001-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 17 de julio de 2024 y Oficio N.º 07358-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de setiembre de 2024, se solicitó información a las siguientes entidades: la Oficina Registral de Lima – Zona Registral IX- Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la Subgerencia de Adjudicación de Saneamiento Físico Legal de Tierras y Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la Municipalidad Distrital de Carabaylo, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y a la Dirección Ejecutiva del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR respectivamente, a fin de determinar si el “el predio” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

11. Que, mediante Oficio N.º 000676-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 21243-2024) presentado 30 de julio de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, el cual informó que en “el predio” no se ha determinado superposición con ningún Bien Inmueble

Prehispánico registrado a fecha de dicho oficio;

12. Que, mediante Oficio N.º D000391-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I. N.º 21895-2024) presentado el 2 de agosto de 2024, la Subgerencia de Adjudicaciones, Saneamiento Físico - Legal de Tierras y Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remitió Informe Técnico N.º D000036-2024-MML-GDU-SASFLTRU-DCRU del 30 de julio de 2024, a través del cual informó que no se está llevando a cabo procesos de formalización y saneamiento en parte o totalidad de “el predio”, al encontrarse fuera del ámbito de sus competencias; asimismo señaló que “el predio” se encuentra en RN-ef Reserva Natural – Ecosistema Frágil, en ese sentido, NO afecta zonificación agrícola (A) o compatible con ello;

13. Que, mediante Oficio N.º 1210-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.º 21985-2024) presentado el 03 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 0197-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH del 22 de julio de 2024, a través del cual informó que se debe realizar la respectiva consulta a través del siguiente enlace URL: <https://winImprap09.midagri.gob.pe/winImprap13/rest/services/ogc/CatastroRural/MapServer>, donde se encuentra los servicios interoperables WMS del catastro rural. Al respecto, el profesional técnico que suscribe el presente documento, procedió a realizar la consulta respectiva al link antes señalado, verificando que no existe superposición con unidades catastrales ni con comunidades campesinas y nativas; por otro lado cabe precisar que el Oficio N.º 1210-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR y el Informe N.º 0197-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH, antes indicados fueron descargados de la siguiente dirección web: <https://sisgedconsultaexterna.midagri.gob.pe/>, donde se verificó su autenticidad y veracidad, de acuerdo a la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM;

14. Que, mediante documento s/n (S.I. N.º 22482-2024) presentado el 9 de agosto de 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 observó que “el predio” se ubica en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha. Por otro lado, se deja constancia que se procedió a verificar la autenticidad y veracidad del documento presentado por dicha entidad, de acuerdo a lo establecido en la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM, realizando la consulta a través de la siguiente dirección web: <https://interoperabilidad.cofopri.gob.pe/validadorDocumental> donde se verificó que el documento antes referido tiene la numeración del Oficio n.º D005015-2024-COFOPRI-OZLC y se encuentra debidamente suscrito por el Jefe de la Oficina Zonal de Lima y Callao, el cual obra en el expediente físico;

15. Que, mediante Oficio N.º 00252-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. N.º 24044-2024) presentado el 22 de agosto 2024, la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, remitió el Informe Técnico N.º 22429-2024-Z.R.Nº IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 19 de agosto de 2024, a través del cual informó respecto de “el predio” que: i) Se ubica en zona donde no se observa graficados antecedentes registrales ; sin embargo al no contar con una base gráfica donde estén graficados la totalidad de los predios inscritos, no es posible determinar si el mismo se encuentra inscrito o no y ii) se visualiza parcialmente dentro del Ecosistema Frágil Loma de Carabayllo;

16. 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;

17. Que, mediante Oficio N.º D000893-2024-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS (S.I N.º 27264-2024) presentado el 20 de setiembre de 2024, la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR, advirtió que “el predio” se ubica parcialmente dentro del ecosistema frágil Loma Carabayllo, aprobado mediante RDE N.º D000239-2023-MIDAGRI-SERFOR-DE;

18. Que, mediante Oficio N.º 173-2024-SCHU-GDUR-MDC (S.I N.º 31055-2024) presentado el 25 de octubre de 2024, la Municipalidad Distrital de Carabayllo informó que “el predio” no se superpone con sobre alguna urbanización y/o asociación que cuente con planos aprobados por la Subgerencia de Catastro

y Habilitaciones Urbanas; asimismo señaló que según las imágenes del programa Google Earth Pro el polígono no se encuentra en posesión de terceros;

19. Que, mediante Oficio N.º D000888-2024-MML-GDU-SPHU (S.I N.º 37412-2024) presentado el 19 de diciembre de 2024, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza n. 341-MML del 6 de diciembre de 2021 y sus modificatorias, se verificó que “el predio” no se encuentra afectado por ninguna Vía Metropolitana del Plan Vial; asimismo señaló que, de conformidad con el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo del distrito de Carabayllo, aprobado con Ordenanza N.º 1651-MML del 12 de enero de 2013, actualizado por Ordenanza N.º 253-MML del 24 de marzo de 2023, se observó que “el predio” se ubica en zonificación Reserva Natural Ecosistema Frágil – RN -ef y también se ubica en Área de Tratamiento Diferenciado 6 Lomas de Carabayllo, formando parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana;

20. Que, respecto a la superposición parcial de “el predio” con el Ecosistema Frágil Lomas de Carabayllo, se debe considerar lo señalado en el Decreto Supremo N° 007-2024-MINAGRI del 13 de agosto de 2020, mediante el cual se aprobó el “Protocolo de Actuación Interinstitucional para gestionar y proteger los ecosistemas incluidos en la lista sectorial de ecosistemas frágiles” a través del cual se precisa que si existiesen áreas que no se encuentren inscritas o que no constituyan propiedad de particulares, ni de Comunidades Campesinas o Nativas, SERFOR comunica a la SBN a efectos que inicie el procedimiento de saneamiento físico legal; en ese sentido, considerando que el SERFOR tomó conocimiento del presente procedimiento, corresponde a esta Superintendencia continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de “el predio”;

21. Que, asimismo, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 19 de febrero del 2024 se realizó la inspección de campo, conforme consta en la Ficha Técnica N.º 00034-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero del 2025. Durante la referida inspección se observó que “el predio” es de naturaleza eriaza, de forma irregular, presenta un suelo de composición arenoso – limoso pedregoso, con topografía moderadamente escarpada y se encuentra totalmente desocupado;

22. Que, mediante Informe Preliminar N.º 00126-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 24 de marzo de 2025, se realizó la revisión de bases gráficas, advirtiéndose lo siguiente: **i)** revisado el Geoportal de SIGDA del Ministerio de Cultura, se advirtió que “el predio” no recae sobre Monumentos Arqueológicos, sitios arqueológico ni Qhapaq Ñan; **ii)** revisada la Base Grafica BDPI remitida por el Viceministerio de Interculturalidad del Ministerio de Cultura mediante Oficio N°000375-2024-DGPI-VMI/MC (S.I. N.º 19139-2024), se verificó que “el predio” no recae sobre Centro Poblados Indígenas, Comunidad Campesina o Indígena ni sobre Reserva de Pueblos Indígenas; **iii)** revisado el Geoportal SICAR del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, se observó que “el predio” no recae sobre unidades catastrales, comunidades campesinas ni comunidades nativas, **iv)** revisado el Geoportal GEOLLAQTA de COFOPRI, se advirtió que “el predio” no recae sobre terrenos catastrados por COFOPRI; **v)** revisado el GEOCATASTRO, se verificó que “el predio” no recae sobre procesos judiciales seguidos por la SBN o en contra de la SBN; **vi)** revisada la Base Gráfica de SUNARP, se advirtió que “ el predio” no cuenta con antecedentes registrales, y **vii)** revisado el GEOLOMERA, se observó que “el predio” se superpone parcialmente al ACR Sistema de Lomas de Lima, en el ámbito de Lomas de Carabayllo 1 y totalmente al Ecosistema de Lomas Carabayllo;

23. 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”; 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”, “Texto Integrado del ROF de la SBN”, la “Directiva N.º 008-2021/SBN”, la Resolución 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0272-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo del 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo de **21 853,53 m²** ubicado aproximadamente a 0.5 km al Noroeste del Centro Poblado Las Piedritas, en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, 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.º 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