



RESOLUCIÓN N° 0250-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 31 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente n.° 260-2018/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazos de **2 836 975,94 m² (283,6976 ha)** ubicado al Este de la Carretera Central (Av. Nicolas Ayllón), altura del Km. 27+115 al Km. 28+890 aproximadamente; Oeste de Los Cerros denominado California, distrito de Chaclacayo, 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”), su Reglamento² 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 Estatales³ 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-

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

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

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

2021/SBN denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.º 0124-2021/SBN;

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18º 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, se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose inicialmente un área de 3 029 604,30 m² (302,9604 has) ubicado al Este de la Carretera Central (Av. Nicolás Ayllón) altura del Km. 27+115 al Km 28+890 aproximadamente, oeste de los cerros denominados California, distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima (en adelante “el área inicial”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N° 2724-2019/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N° 1330-2019/SBNDGPE-SDAPE, ambos de fecha 09 de octubre de 2020;

6. Que, es importante indicar que sobre “el área inicial” se advirtió superposiciones lo que llevó a redimensionar el área a 2 870 494,76 m² (en adelante “área materia de evaluación”), conforme el Plano Diagnóstico n.º 1172-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 10 de julio de 2024. Asimismo, se elaboró el Plano Perimétrico – Ubicación n.º 1180-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva n.º 0469-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE;

7. Que, a efectos de actualizar la información existente en el presente expediente, mediante los Oficios nros. 06130, 06131, 06132, 06133, 06134, 06135 y 06136-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 19 de julio de 2024, se ha solicitado información a las siguientes entidades: 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 Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, Programa Sectorial III de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, Municipalidad Distrital de Chaclacayo, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, 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 000689-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. n.º 21315-2024) presentado el 30 de julio 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 registrado;

9. Que, mediante Oficio n.º D000412-2024-MML-GDU-SASLTRU (S.I. n.º 22377-2024) presentado el 08 de agosto 2024, la Subgerencia de Adjudicaciones y Saneamiento Físico-Legal de Tierras y Renovación Urbana – GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima remitió el Informe Técnico n.º D000039-2024-MML-GDU-SASLTRU del 07 de agosto de 2024, mediante el cual informó que, sobre el “área materia de evaluación” no se encuentra ejecutando ningún proceso de titulación o formalización de predios rurales, al no contar con Zonificación Agrícola (A) o compatible con ello;

10. Que, mediante Oficio S/N (S.I. n.º 24026-2024) 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 proceso 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.º

D005588-2024-COFOPRI-OZLC debidamente suscritos por el Jefe de la Oficina Zonal de Lima y Callao;

11. Que, mediante Oficio n.º 013-2024-GAT/MDCH (S.I. n.º 26190-2024) presentado el 10 de septiembre de 2024, la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Chaclacayo remitió el Informe n.º 021-2024-JFVH del 01 de agosto de 2024, en donde indicó que sobre el “área materia de evaluación” se han identificado contribuyentes en el padrón;

12. Que, Mediante Oficio n.º 1656-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. n.º 31025-2024) presentado el 25 de octubre 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 0099-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-FJGB de fecha 04 de octubre de 2024, a través del cual informó según el cual señaló que se debe realizar la respectiva consulta a través del siguiente enlace URL: <https://winlmpap09.midagri.gob.pe/winlmpap13/rest/services/ogc/CatastroRural/MapServer>, donde se encuentra los servicios interoperables WMS del catastro rural, conforme consta en el Informe Preliminar N° 00147-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 31 de marzo del 2025, en el cual se detalla que revisado el Geoportal de SICAR y el SISTEMA CATASTRAL RURAL del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, el “área en evaluación” no se encontraría sobre predios rurales ni comunidades campesinas ni comunidades nativas;

13. Mediante Oficio n.º D000075-2025-MML-GDU-SPHU (S.I. n.º 01412-2025 y S.I. n.º 01582-2025) presentado el 16 y 17 de enero de 2025, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas - GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que el “área materia de evaluación” no se encuentra afecta por ninguna Vía Metropolitana, ello de conformidad con la 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 00253-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. n.º 24225-2024) presentado el 23 de agosto de 2024, la Zona Registral n.º IX - Sede Lima remitió el Informe Técnico n.º 22533.2024.2RN"IX-SEDE.LIMA.UREG/CAT del 20 de agosto de 2024, en donde indicó que parte del “área materia de evaluación” se ubica sobre el ámbito inscrito en el As. 8 del Tomo 645 Folios 202 (Partida n.º 49050786), no siendo posible verificar en que magnitud lo involucra debido a que la referencia gráfica (plano) obrante en su título archivado n.º 5293 del 22.07.1976, no cuenta con elementos técnicos como ángulos internos y coordenadas UTM, que permita tener precisiones de su ámbito inscrito y el resto del área en estudio se ubica en zona donde no se visualizan graficados perimétricos con 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. Asimismo, se precisó que, el “área materia de evaluación” se visualiza sobre parte de la Faja Marginal de la Quebrada Los Cóndores, según Resolución Directoria n.º 0656-2022-ANA-AAA.CF;

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, respecto de la superposición parcial con la Faja Marginal de la Quebrada Los Cóndores, según lo establecido en el literal i) del numeral 1 del artículo 6º y artículo 7º de la Ley n.º 29338 - Ley de Recursos Hídricos, se establece que son bienes asociados al agua, entre otros, la faja marginal; por lo que, parte de "el predio" constituye un bien de dominio público hidráulico;

17. Que, asimismo, se hace mención a lo señalado en el numeral 113.1 del artículo 113 del reglamento de la Ley de Recursos Hídricos, donde se establece que: “Las fajas marginales son bienes de dominio público hidráulico. Están conformadas por las áreas inmediatas superiores a las riberas de las fuentes de agua, naturales o artificiales.” y al numeral 115.2 del artículo 115 del reglamento de la Ley de Recursos Hídricos, donde se establece lo siguiente: “La Autoridad Administrativa del Agua autoriza la

ejecución de obras de defensa ribereña y la utilización de materiales ubicados en las fajas marginales necesarios para tal fin.”;

18. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 00055-2025/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 de marzo de 2025, durante la inspección de campo realizada el día 21 de marzo de 2025, se pudo verificar que el “área materia de evaluación” es de naturaleza eriaza, presenta una topografía de pendiente inclinada, de forma irregular, con suelo de textura rocosa, con presencia de textura arenosa; asimismo, durante el recorrido de la inspección técnica se verificó 6 áreas los cuales se encuentran ocupados por viviendas, pozos de captación de agua, captación de agua, equipamiento urbano entre otros;

19. Que, ante la situación señalada en el párrafo precedente y considerando las ocupaciones, se procedió al recorte de “el área en evaluación” obteniendo varias áreas discontinuas, las cuales no presentan antecedentes registrales. Por lo que, el área correspondiente a **2 836 975,94 m²** será evaluada en el presente expediente (en adelante “el predio”), y el resto de áreas discontinuas se analizarán y trabajarán en nuevos expedientes;

20. Que, cabe precisar que lo señalado por la Oficina Registral de Lima mediante el Informe Técnico n.º 22533.2024.2RN“IX-SEDE.LIMA.UREG/CAT del 20 de agosto de 2024, guarda relación con lo advertido en el Informe Preliminar N° 00147-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 31 de marzo de 2025, dentro del cual se indica entre otros puntos que, de acuerdo a la Base Gráfica de SUNARP, “el predio” no presenta antecedentes registrales;

21. Que, mediante Informe Preliminar N.º 00147-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 31 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 zonas arqueológicas; **ii)** revisado el Geoportal de SICAR y el Sistema Catastral Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, se observó que “el predio” no se encuentra sobre predios rurales ni comunidades campesinas ni comunidades nativas; **iii)** revisada la Base Gráfica 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 comunidades campesinas, comunidades nativas y/o pueblos indígenas u originarios; **iv)** revisado el Geoportal de SUNARP, se advirtió que “ el predio” no se encontraría sobre propiedades inscritas; **v)** revisado el Geoportal del GEOCATMIN, se advirtió que “el predio” se superpone parcialmente con la concesión minera con código 010170508P1 en condición extinguido; y **vi)** revisado el portal geográfico SBN, se advirtió que “el predio” no recae sobre propiedades estatales;

22. 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 807-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva n.º 0340-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

23. Que, en virtud de 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 0294-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de marzo de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo de **2 836 975,94 m² (283,6976 ha)** ubicado al Este de la Carretera Central (Av. Nicolas Ayllón), altura del Km. 27+115 al Km. 28+890 aproximadamente; Oeste de Los Cerros denominado California, distrito de

Chaclacayo, provincia y 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

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