



## **RESOLUCIÓN N° 0256-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 31 de marzo del 2025

### **VISTO:**

El Expediente N° 887-2019/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** de un predio de **4 218,21 m<sup>2</sup>** ubicado en la margen izquierda (en dirección de Sur a Norte) de la prolongación Las Ruinas del A.H. Nueva Unión, distritos de Comas y Carabaylo, 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° 29151<sup>1</sup> (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 Estatales<sup>2</sup> (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

<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 por el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de setiembre de 2022.

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 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 **4 218,21 m<sup>2</sup>** ubicado en la margen izquierda (en dirección de Sur a Norte) de la prolongación Las Ruinas del A.H. Nueva Unión, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima (“el predio”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N° 2034-2019/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N° 1034-2019/SBN-DGPE-SDAPE, al respecto se deja constancia que mediante el Memorando de Brigada N° 02119-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio de 2019, se indicó erróneamente que el área del predio era de 4 217,21 m<sup>2</sup>. No obstante, el Memorando de Brigada N° 01141-2024/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 14 de mayo de 2024, corrigió dicho error, estableciendo que el área correcta es de 4 218,21 m<sup>2</sup>;

6. Que, mediante Oficios Nros° 03578, 03579, 03580, 03581, 03582, 03583-SBN-DGPE-SDAPE de fecha 16 de mayo de 2024, Oficios Nros° 04623, 04685-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de junio de 2024 y Oficio Nro ° 01017-2025/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13 de febrero de 2025, se solicitó información a las siguientes entidades: 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, Saneamiento Físico – legal de Tierras y Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, La Municipalidad Distrital de Comas, El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, La Dirección General de Saneamiento de La Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio del Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI y la Municipalidad Distrital de Carabayllo, a fin de determinar si “el predio” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

7. Que, mediante el Oficio N° D000207-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I. N° 14153-2024) presentado el 24 de mayo del 2024, La Subgerencia de Adjudicación, Saneamiento Físico – legal de Tierras y Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, informó que de acuerdo a lo informado por su División Técnica a través del Informe N° D000510-2024-GDU-SASFLTRU-DT de fecha 22 de mayo del 2024, no se encuentra ejecutando ningún proceso de titulación o formalización de predios rurales en la referida área, al no contar con Zonificación Agrícola (A) o compatible con ello;

8. Que, mediante Oficio n.° 00178-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I n.° 17680-2024) presentado el 25 de junio de 2024, la Zona Registral n.° IX – Oficina Registral de Lima, remitió el Informe Técnico n.° 016760-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 21 de junio de 2024, mediante el cual informó sobre “el predio” que, se encuentra en “zona donde no se cuenta con información gráfica de planos con Antecedentes Registrales”, en tanto se prosiga con la

incorporación registral de predios en proceso actual de inscripción, así como se concluya con la reconstrucción Registral a incorporación de Partidas Antiguas ubicadas en la zona. Por ello no es posible verificar si el predio en consulta se encuentra inscrito o no;

9. Que, al respecto, se debe tener en cuenta que, 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.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;

10. Que, por otro lado, cabe precisar que lo señalado por la Oficina Registral de Lima mediante el Informe Técnico N.º 016760-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 21 de junio de 2024, guarda relación con lo advertido en el Informe Preliminar N° 00066-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 12 de febrero del 2025, dentro del cual se indica entre otros puntos que, de acuerdo a la Base Gráfica de SUNARP, “el predio” no presenta antecedentes registrales.

11. Que, mediante documento S/N (S.I. N° 18642-2024) presentado el 03 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” 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 que el documento antes referido tiene la numeración del Oficio N°D003928-2024-COFOPRI-OZLC debidamente suscrito por el Jefe de la Oficina Zonal de Lima y Callao;

12. Que, mediante el Oficio N° D000331-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I. N° 19235-2024) presentado el 08 de julio del 2024, La Subgerencia de Adjudicación, Saneamiento Físico – legal de Tierras y Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, presentó el Informe Técnico N° D000074-2024-MML-GDU-SASFLTRU-DT de fecha 08 de julio del 2024, el mismo que señala que no está llevando a cabo procesos de formalización y saneamiento en parte o totalidad del área consultada al encontrarse fuera del ámbito de sus competencias;

13. Que, mediante Oficio N°1026-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N° 19245-2024) presentado el 08 de julio del 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – MIDAGRI remitió el Informe N° 0117-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-VHFG del 13 de junio 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° 00066-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 12 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;

14. Que, mediante oficio N° 084-2024-SGOPC-GDU/MDC (S.I 21982-2024) presentado el 03 de agosto de 2024, La Municipalidad Distrital de Comas remitió el Informe Técnico N° 050-2024-JCPM-SGOPC-GDU/MDC de fecha 02 de agosto de 2024 mediante el cual informó que i) se verifica que el polígono en consulta se encuentra superpuesto

parcialmente con el área del plano visado de trazado y lotización aprobado con Resolución de Subgerencia N° 251-2016-SGPUC-GDU/MC, a favor de AA.HH El Roble de Collique, con una medida de 834.00 m<sup>2</sup>, ii) no puede precisar sobre los contribuyentes que pudieran verse afectados con el procedimiento;

**15.** Que, respecto a la Resolución de Subgerencia N° 251-2016-SGPUC-GDU/MC de fecha 11 de octubre de 2016 refiere al reconocimiento y registro del Asentamiento Humano El Roble de Collique ante la Municipalidad Distrital de Comas, sin perjuicio de ello en la referida resolución precisa que el citado Acto Administrativo, no otorga ni genera derecho expectativo sobre la posesión o propiedad en la que se encuentra ubicada la organización, la misma que se otorga únicamente con fines organizacionales para trámites administrativos ante instituciones Públicas o Privadas, en ese sentido se concluye que la referida asociación no tiene propiedad alguna sobre parte de “el predio”;

**16.** Que, mediante Oficio N° 000894-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I N° 26296-2024) presentado el 11 de noviembre del 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que sobre “el predio” no se ha determinado superposición con ningún bien inmueble prehispánico registrado a la fecha;

**17.** Que, se deja constancia que mediante Oficio Nro° 03579-2024/SBN-DGPE-SDAPE, notificado con fecha 17 de mayo de 2024, se solicitó información a La Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el mismo que fue reiterado mediante Oficio Nro° 05412-2024/SBN-DGPE-SDAPE siendo ingresado mediante la mesa de partes virtual de la entidad con fecha 04 de julio de 2024; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta alguna de la mencionada entidad, 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;

**18.** Que, asimismo, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 13 de agosto del 2024 se realizó la inspección de campo, conforme consta en la Ficha Técnica N° 00217-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de setiembre del 2024. Durante la referida inspección se observó que “el predio” es de naturaleza eriaza con entorno urbano, recae sobre cerro y presenta una topografía de pendiente moderada, es de forma irregular, con suelo de textura rocosa y con presencia de grava, arenas y arcilla, así mismo se encuentra parcialmente ocupado conforme se detalla en el Informe Técnico Legal N° 0281-2025/SBN-DGPE-SDAPE para lo cual, se procedió a notificar a los ocupantes hallados en la inspección, mediante los Oficios N.º 6718-2024/SBN-DGPE-SDAPE y N.º 6720-2024/SBN-DGPE-SDAPE;

**19.** Que, al momento de realizar la inspección técnica, no se logró ubicar a todas las personas que encontraban en ocupación de “el predio”, impidiendo que se realice el descarte respecto de los derechos de propiedad no registrados o publicitados que pudieran existir;

**20.** Que, de lo señalado en el considerando precedente, así como de la información brindada por SUNARP y por las Municipalidades Distritales de Comas y Carabayllo, se ha podido determinar que no existirían derechos de propiedad de terceros ni ocupantes que pudieran ser identificados para realizar una debida notificación, dado que la Municipalidad Distrital de Comas indica que sobre “el predio” se encuentra el AA.HH El Roble de Collique, del cual se cuenta con la información proporcionada por el presidente del referido asentamiento Humano, conforme será desarrollado en el considerando siguiente; de otro lado, en cuanto a información proporcionada por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, se tiene que, “el predio” se superpone parcialmente con la Agrupación de Familias Los Jardines del

Mirador, sin embargo, la referida área es una Calle denominada “D”, por tanto no afecta ningún lote, ni vivienda;

**21.** Que, mediante los documentos S/N (SI N° 23985-2024 y N°24849-2024) de fechas 22 y 29 de agosto de 2024, respectivamente, el Sr. Alcides Chuquilin Alfaro en su calidad de presidente del Asentamiento Humano el Roble de Collique, presento entre otros, documentos técnicos y diferentes constancias de posesión de los moradores del referido Asentamiento Humano, los mismos que previamente fueron identificados como contribuyentes por la Municipalidad Distrital de Comas de conformidad con lo descrito en el considerando decimo tercero, pudiendo verificar con ello, que no cuentan con derecho de propiedad alguno;

**22.** Que, mediante Oficio N° 048-2025-SCHU-GDUR-MDC (S.I N° 08323-2025) presentado el 14 de marzo del 2025, la Municipalidad distrital de Carabayllo informó que “el predio” recae y se superpone en parte del perímetro de la agrupación de familias Los Jardines del Mirador, la cual cuenta con planos aprobados para tramites de implementación de los servicios básicos, mediante Resolución de Subgerencia N° 650-2022-SCHU-GDUR-MDC de fecha 15 de julio de 2022, así mismo menciona que dicha área superpuesta esta destinada a la calle denominada “D”, según plano de lotización, por lo cual no afecta ningún lote, habiéndose determinado una superposición de 217.65 m<sup>2</sup>;

**23.** 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;

**24.** 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° 267-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva N° 158-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE ambos del 12 de febrero del 2025, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

**25.** 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° 0281-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo del 2025;

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del predio de **4 218,21 m<sup>2</sup>** ubicado en la margen izquierda (en dirección de Sur a Norte) de la prolongación Las Ruinas del A.H. Nueva Unión, en los distritos de Comas y 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° IX – Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

**TERCERO:** Notificar la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, con el objeto de que pueda disponer se realicen las acciones de supervisión del predio del Estado de acuerdo con sus competencias conforme a Ley.

**CUARTO:** 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)).

**Regístrese comuníquese y publíquese. –**

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