



RESOLUCIÓN N° 0258-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 31 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 464-2024/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** de un predio de **12 239,90 m²** ubicado al Norte del Asentamiento Humano Las Piedritas y al Noreste del Cerro Paredes, en el distrito de Ancón, 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;

Respecto de la primera inscripción de dominio de “el predio”

5. Que, mediante Memorando Brigada N.º 01375-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de junio de 2024, se abrió el Expediente N.º 464-2024/SBNSDAPE, a efectos de evaluar la primera inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de un predio de 12 239,90 m² ubicado al Norte del Asentamiento Humano Las Piedritas y al Noreste del Cerro Paredes, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, conforme al Plano Perimétrico – Ubicación N.º 931-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva N.º 371-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE ambos del 06 de junio de 2024;

6. Que, mediante Oficios Nros. 05056, 05057, 05058, 05059, 05060, 05061 y 05062-2024/SBN-DGPE-SDAPE, todos del 20 de junio de 2024, se requirió información a las siguientes entidades: Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Subgerencia de Adjudicación de Saneamiento Físico Legal de Tierras y Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Municipalidad Distrital de Ancón, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, a fin de determinar si “el predio” es susceptible de ser incorporado al patrimonio del Estado;

7. Que, mediante Oficio N.º 00181-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. N.º 17859-2024), presentado el 26 de junio de 2024, la Oficina Registral de Lima remitió el Informe Técnico N.º 016913-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 24 de junio de 2024, a través del cual se informó que “el predio” se ubica totalmente en una zona donde a la fecha no se cuenta con información gráfica de planos con antecedentes registrales; sin embargo, al no contar con una base gráfica referencial de la totalidad de los predios inscritos, no es posible verificar indubitablemente si esta porción se encuentra inscrita o no; asimismo se indicó que no se visualizan títulos en trámite que hayan sido remitidos al área de catastro e involucren al predio en consulta. Por otro lado, se precisó que “el predio” se ubica dentro del Ecosistema Frágil Loma de Carabayllo, con Resolución Ministerial N.º 0429-2013-MINAGRI.

8. 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;

9. Que, respecto de la superposición con el Ecosistema Frágil Loma de Carabayllo, se debe considerar lo señalado en el Decreto Supremo N.º 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. Al respecto, se tiene que mediante S.I. N.º 12215-2024 la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR, solicitó se inicie el procedimiento de saneamiento físico legal en relación a la actualización del ecosistema frágil sectorial “Loma Costera Carabayllo”; en ese sentido, esta Superintendencia está habilitada para realizar el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de “el predio”;

10. Que, asimismo, cabe precisar que lo señalado por la Oficina Registral de Lima mediante el Informe Técnico N.º 016913-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 24 de junio de 2024, guarda relación con lo advertido en el Informe Preliminar N.º 00125-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 24 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;

11. Que, mediante Oficio N.º D000326-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I. N.º 19229-2024) presentado el 8 de julio 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 D000071-2024-MML-GDU-SASFLTRU-DT del 05 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, precisando además que “el predio” cuenta con zonificación que no es compatible con zonificación agrícola;

12. Que, mediante Oficio N.º 000600-2024-DSFL-DGPA-VMPCI/MC (S.I. N.º 19401-2024) presentado el 10 de julio de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que realizó la comparación con el Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA, no habiendo determinado superposición con ningún Bien Inmueble Prehispánico sobre “el predio” registrado a la fecha de dicho documento;

13. Que, mediante Oficio N.º 1132-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.º 21404-2024) presentado el 31 de julio 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 0130-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-VHFG del 24 de junio de 2024, a través del cual informó que se debe realizar la respectiva consulta a través del siguiente enlace URL: <https://winlmprap09.midagri.gob.pe/winlmprap13/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 1132-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR y el Informe N.º 0130-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-VHFG, 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 24000-2024) presentado el 22 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 D005538-2024-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 Oficios Nros. 07236-2024/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 06 de setiembre de 2024 y el 07237-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 05 de setiembre de 2024, se reiteró el pedido de información a la Municipalidad Distrital de Ancón y a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima; otorgándole el plazo de 07 días hábiles a fin de que remitan lo solicitado; sin embargo, a la fecha no han cumplido con dar respuesta a lo requerido;

16. Que, asimismo, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 20 de marzo del 2025 se realizó la inspección de campo, conforme consta en la Ficha Técnica N.º 00053-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de marzo 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 que va de fuertemente inclinada a moderadamente escarpada; asimismo se observó que “el predio” se encuentra libre de ocupaciones, encontrándose únicamente un módulo precario en estado de abandono;

17. Que, mediante Informe Preliminar N.º 00125-2025/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 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 Grafica BDPI remitida por el Viceministerio de Interculturalidad

del Ministerio de Cultura mediante Oficio N°000375-2024-DGPI-VMI/MC (S.I. N.° 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” recae totalmente sobre la Concesión Minera CRUZ DEL NORTE 11 con código 010023596; y **vi)** Revisado el portal geográfico SBN, se advirtió que “el predio” no recae sobre propiedades estatales;

18. Que, respecto de la superposición advertida con la Concesión Minera CRUZ DEL NORTE 11 con código 010023596, se debe tener en cuenta lo señalado en el artículo 9° del D.S. N.° 014-92-EM, del Texto Único de la Ley General de Minería, donde se precisa que la concesión minera es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentra ubicada y otorga al titular el derecho a la exploración y explotación de los recursos minerales concedidos que se encuentran dentro de un sólido de profundidad indefinida. En tal sentido, queda establecido que el Estado no otorga la propiedad al concesionario sobre el terreno en donde se le entregó la concesión minera, por ello el hecho que exista una concesión no afecta el procedimiento de primera inscripción de dominio que se viene tramitando;

19. Que, teniendo en cuenta que el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de predios estatales fue tramitado acorde a lo dispuesto por la “Directiva N.° 008-2021/SBN”, 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.° 008-2021/SBN”, la Resolución 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.° 0288-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de marzo del 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazado de **12 239,90 m²** ubicado al Norte del Asentamiento Humano Las Piedritas y al Noreste del Cerro Paredes, en el distrito de Ancón, 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: 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