



RESOLUCIÓN N° 0259-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 31 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 450-2024/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** de un predio de **1 769,58 m² (0,1770 ha)** ubicado al Oeste del Asentamiento Humano Mariscal Castilla y a 950 metros aproximadamente de la Intersección de la Av. Morro de Arica y la Av. Samuel Alcázar, distrito de Rímac, 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 01292-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de mayo de 2024, se abrió el Expediente N.º 450-2024/SBNSDAPE, a efectos de evaluar la primera inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de un predio de 1 769,58 m² ubicado al oeste del Asentamiento Humano Mariscal Castilla y a 950 metros aproximadamente de la intersección de la Av. Morro Arica y la Av. Samuel Alcázar, distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima, conforme al Plano Perimétrico – Ubicación N.º 874-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva N.º 345-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE ambos del 30 de mayo de 2024;

6. Que, mediante Oficios Nros. 05357, 05358, 05359, 05360, 05361, 05362 y 05363-2024/SBN-DGPE-SDAPE, todos del 28 de junio de 2024, se requirió información a las siguientes entidades: Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Municipalidad Distrital del Rímac, 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, 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 y Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, a fin de determinar si “el predio” es susceptible de ser incorporado al patrimonio del Estado;

7. Que, mediante Oficio N.º 00195-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. N.º 18978-2024), presentado el 05 de julio de 2024, la Oficina Registral de Lima remitió el Informe Técnico N.º 017916-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 02 de julio de 2024, a través del cual se informó que “el predio” se visualiza en 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 se encuentra inscrita o no; asimismo se indicó que no se visualizan títulos pendientes de inscripción que hayan sido remitidos al área de catastro e involucren al predio en consulta. Por otro lado, se precisó que “el predio” se ubica sobre ámbito del Ecosistema Frágil denominado “Bella de Amancaes” (RDE N.º D000254-2023-MIDAGRI-SERFOR-DE);

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 denominado “Bella de Amancaes”, 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 12218-2024 y 12220-2024, la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR, solicitó se inicie el procedimiento de saneamiento físico legal de tres áreas o sectores ubicados dentro del ecosistema frágil “Loma Costera Bella de Amancaes”; 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 017916-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 02 de julio de 2024, guarda relación con lo advertido en el Informe Preliminar N.º 00128-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 25 de marzo de 2025, dentro del cual se indica entre otros puntos que, de acuerdo a la Base Gráfica de SUNARP, “el predio” recaería parcialmente sobre ámbito de la partida 14005556, sin embargo, esta superposición sería por la conversión de Datum del WGS 84 al PSA56 con fines de realizar el cruce de bases gráficas;

11. Que, mediante documento s/n (S.I. N.º 19984-2024) presentado el 15 de julio de 2024, la Subgerencia de Adjudicaciones, Saneamiento Físico Legal de Tierras y Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remitió un documento s/n, mediante el cual informó que se ha contrastado el área solicitada en consulta con la base gráfica de predios rurales que maneja la División Técnica de la Subgerencia de Adjudicaciones, Saneamiento Físico-Legal de Tierras y Renovación Urbana, constatándose que no se está ejerciendo procesos de formalización o titulación de predios rurales a pedido de parte o de oficio, en parte o sobre la totalidad de “el predio”; asimismo señaló que de acuerdo a la Ordenanza N.º 1015-MML y modificatorias, que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas, Los Olivos y de una parte del distrito del Rimac, “el predio” corresponde a una zona urbana, por lo que, esta comuna no ejerce actos de formalización y saneamiento físico legal de predios rurales.

12. Que, mediante Oficio N.º 000634-2024-DSFL-DGPA-VMPCI/MC (S.I. N.º 20197-2024) presentado el 17 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 132-2024-GM/MDR (S.I. N.º 22724-2024), presentado el 12 de agosto de 2024, la Municipalidad Distrital del Rímac, Remitió el Informe N.º 030-2024-GAT/MDR del 08 de agosto de 2024, mediante el cual informó que “el predio” es el predio ubicado en Av. A. Mz. A Sublt. 1A, fundo Muñoz – Rímac, con partida registral N.º 15104051 y Jr. Pedro Bocanegra Mz. A Sublt. 1B Fundo Muñoz – Rímac, con partida registral N.º 15104052, que actualmente está inscrito a nombre de Miranda Constructores S.A. con RUC N.º 20392504894 y código de contribuyente N.º 990085194;

14. Que, respecto de lo señalado en el considerando precedente, cabe precisar que de la revisión realizada a las partidas Nros. 15104051 y 15104052, se advirtió que la empresa Miranda Constructores S.A., es la titular registral de las mismas; asimismo, de la verificación realizada a la Base Gráfica de SUNARP, se observó que las partidas antes señaladas no se superponen con “el predio”, conforme se precisa en el correo institucional de fecha 31 de marzo de 2025;

15. Que, mediante Oficio N.º D005415-2024-COFOPRI-OZLC (S.I. N.º 23766-2024) presentado el 20 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;

16. Que, mediante Oficio N.º 1434-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.º 27432-2024) presentado el 20 de setiembre 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 0041-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-FJGB del 06 de setiembre 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;

17. Que, mediante Oficio N.º 07229-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 05 de setiembre de 2024, se reiteró el pedido de información 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;

18. 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 eriaz, 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;

19. Que, mediante Informe Preliminar N.º 00128-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 25 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.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” se encontraría parcialmente sobre la partida N.º 14005556; sin embargo, esta superposición sería debido a la conversión de Datum del WGS 84 al PSAD 56, con fines de realizar el cruce de bases gráficas; **v)** Revisado el Portal Geográfico SBN, se observó que “el predio” no recae sobre propiedades estatales y **vi)** de acuerdo al Visor del SERFOR, se verificó que “el predio” recae parcialmente sobre el ecosistema Gragil Bella de Amancaes;

20. 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 0296-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de marzo del 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno de **1 769,58 m² (0,1770 ha)** ubicado al Oeste del Asentamiento Humano Mariscal Castilla y a 950 metros aproximadamente de la Intersección de la Av. Morro de Arica y la Av. Samuel Alcázar, distrito de Rímac, 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