



## RESOLUCIÓN N° 0866-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de octubre del 2024

### VISTO:

El Expediente N° 578-2023/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** de un predio de **350 422,05 m<sup>2</sup> (35,042 2 ha)** ubicado a 3,5 km de distancia aproximadamente, de la Av. La Molina y la Av. Víctor Malásquez entre los cerros Colorado Sur y Retamal en el distrito de la Molina, 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

<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.

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 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 **350 422,05 m<sup>2</sup>** ubicado a 3,5 km de distancia aproximadamente de la Av. La Molina y la Av. Víctor Malásquez entre los cerros Colorado Sur y Retamal en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima (“el predio”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N° 1617-2023/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N° 0609-2023/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, como parte del presente procedimiento, se solicitó el Certificado de Búsqueda Catastral a la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP mediante el Oficio N° 3109-2024/SBN-DGPE-SDAPE, requerimiento que fue atendido a través del Oficio N° 00085-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I N° 12865-2024) presentado el 13 de mayo del 2024, por medio del cual, la referida entidad adjuntó el Informe Técnico N° 012165-2024-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 08 de mayo de 2024, mediante el cual señaló que el área consultada se encuentra en zona donde a la fecha no se ha identificado predio inscrito de en las bases graficas de la oficina consultada, por lo que no es posible determinar si se encuentra inscrito o no;

7. 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;

8. Que, mediante Oficios Nros° 03104, 03105, 03106, 03107, 03108, 03109, 04679 y 07957-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fechas 02 de mayo, 11 de junio y 09 de octubre de 2024, 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 La Molina, El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 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 Pachacamac, respectivamente, a fin de determinar si “el predio” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

**9.** Que, mediante el Oficio N°D000203-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I. N° 14106-2024) presentado el 23 de mayo del 2024, La Subgerencia de Adjudicación, Saneamiento Físico – legal de Tierras y Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, señalo que de acuerdo a lo informado por su División Técnica a través del Informe N° D000019-2024-MML-GDU-SASFLTRU de fecha 21 de mayo del 2024, que sobre el área consultada 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 documento S/N (S.I. N° 14324-2024) presentado el 27 de mayo del 2024, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI señalo que se ingresaron los datos técnicos a la base grafica de COFOPRI, y se observa que el predio en consulta 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°D003133-2024-COFOPRI-OZLC debidamente suscrito por el Jefe de la Oficina Zonal de Lima y Callao;

**11.** Que, mediante Oficio N° 0042-2024-MDLM-GDU (S.I N° 15986-2024) presentado el 11 de junio de 2024, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de La Molina, adjuntó el Informe Técnico N° 301-2024-MDLM-GDU-SHUPUC/j2p de fecha 28 de mayo de 2024, mediante el cual informó que efectuada la consulta en el Sistema catastral de la Municipalidad Distrital de La Molina i) no se ubicó ningún registro con la ubicación señalada y ii) parte del área poligonal resultante en 4 429,29 m<sup>2</sup> se ubica fuera de la jurisdicción del distrito de La Molina;

**12.** Que, mediante Oficio N° 150-2024-MDLM-GM (S.I N° 17910-2024) presentado el 26 de junio de 2024, la Gerencia Municipal de La Molina, señaló que el área consultada no registra información de propiedad y/o posesión, ni tampoco registra información de habilitaciones urbanas aprobadas o en proceso, por ubicarse en ladera de cerro sin conexión al área urbana, cercano al límite distrital de La Molina;

**13.** Que, mediante Oficio N°0971-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N° 18172-2024 y 18176-2024) presentado el 28 de junio del 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – MIDAGRI remitió el Informe N° 0119-2024-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;

**14.** Que, mediante el Oficio N°D000322-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I. N° 19001-2024) presentado el 05 de julio del 2024, La Subgerencia de Adjudicación, Saneamiento Físico – legal de Tierras y Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, adjuntó el Informe Técnico N° D000070-2024-MML-GDU-SASFLTRU-DT de fecha 04 de julio del 2024, según el cual informo que el área consultada corresponde a una zona intangible, conforme al plano de Zonificación del distrito de La Molina (Ordenanza 1661-MML, publicada el 08 de marzo del 2013, vigente a la fecha,; por lo que dicha municipalidad no ejerce actos de formalización y saneamiento físico legal de predios rurales en dicha zona;

**15.** Que, mediante Oficio N° 000607-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I N° 19590-2024) presentado el 11 de julio del 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal

– DSFL del Ministerio de Cultura informó que sobre el área en consulta no se ha determinado superposición con ningún bien inmueble prehispánico registrado a la fecha;

**16.** Que, mediante el Oficio N°D000507-2024-MML-GDU-SPHU (S.I. N° 21205-2024) presentado el 30 de julio del 2024, La Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, señaló que de acuerdo a la información técnica remitida, se advierte que el área consultada, de conformidad con el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de La Molina, aprobado con Ordenanza N° 1144-MML del 18 de mayo de 2008 y actualizado por Ordenanza N° 1661-MML del 08 de marzo de 2013 se ubica en Protección de Tratamiento Paisajista – PTP (Zona Intangible según Acuerdo de Concejo N° 057-2012-MDLM), formando parte del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana;

**17.** Que, respecto a lo señalado en las mencionadas Ordenanzas, se ha verificado que estas corresponden al ámbito de aplicación para la zonificación de los usos del suelo del distrito de La Molina y en cuanto al Acuerdo de Concejo Distrital refiere a la declaración de la intangibilidad de la Zona de las laderas de cerros en el Distrito de La Molina, con la finalidad de garantizar la residencialidad del distrito y la seguridad de los vecinos, sin perjuicio de ello, esto no refiere, ni impide a la aplicación del presente procedimiento de Primera Inscripción de Dominio al ser un acto de adquisición a favor del Estado;

**18.** Que, de conformidad con lo indicado en el considerando decimo primero se procedió a realizar la solicitud de información a la Municipalidad Distrital de Pachacamac, mediante oficio indicado en el numeral octavo (Oficio N°07957-2024/SBN-DGPE-SDAPE) la misma que cuenta con constancia de notificación electrónica de fecha 09 de octubre de 2024, dado que parte del área podría recaer dentro de su jurisdicción, sin embargo, a la fecha no se cuenta con respuesta de la entidad edil; sin perjuicio de ello, es preciso mencionar, dado que se cuenta con la información recopilada de las distintas entidades consultadas, se puede concluir / determinar el estado Técnico – Legal de “el Predio”;

**19.** Que, asimismo, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 15 de agosto del 2024 se realizó la inspección de campo, conforme consta en la Ficha Técnica N° 00213-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de setiembre del 2024. Durante la referida inspección se observó que “el predio” es de naturaleza eriaza, recae sobre cerro y presenta una topografía de pendiente alta, es de forma irregular, con suelo y textura rocosa y con presencia de grava, arenas y arcilla. Asimismo, se advirtió que el predio se encuentra desocupado y totalmente libre de edificaciones;

**20.** 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° 2025-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva N° 0811-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE ambos del 23 de octubre del 2024, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

**21.** 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° 1008-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre del 2024;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un Predio de **350 422,05 m<sup>2</sup> (35,042 2 ha)** ubicado a 3,5 km de distancia aproximadamente, de la Av. La Molina y la Av. Víctor Malásquez entre los cerros Colorado Sur y Retamal en el distrito de la Molina, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese comuníquese y publíquese. –**

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