



## **RESOLUCIÓN N° 0878-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 29 de octubre del 2024

### **VISTO:**

El Expediente N° 1152-2015/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** de un predio de **80 050,34 m<sup>2</sup> (8,0050 ha)** ubicado al Sureste de la Urbanización California a la altura del kilómetro 31 de la carretera Central, distrito de Lurigancho, 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 **80 050,34 m<sup>2</sup>** ubicado al Sureste de la Urbanización California a la altura del kilómetro 31 de la carretera Central, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima (“el predio”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N° 1248-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y la Memoria Descriptiva N° 0499-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE;

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° 06315-2024/SBN-DGPE-SDAPE, requerimiento que fue atendido a través del Oficio N° 00230-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I N° 22873-2024) presentado el 13 de agosto del 2024, por medio del cual, la referida entidad adjuntó el Informe Técnico N° 021395-2024-Z.RN° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 09 de agosto de 2024, mediante el cual señaló lo siguiente: **i)** El Polígono en consulta se encuentra sobre ámbito donde no se tiene información del predio con antecedente registral conocido, y **ii)** El ámbito del polígono en consulta se ubica dentro del ámbito de la concesión para explotar servicios públicos inscritos en la partida N° 49088403 del registro de Concesiones de Lima;

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, adicionalmente, en cuanto a la Concesión referida en el considerando sexto, es pertinente señalar que el numeral 5.12 de la Directiva n.º 006-2011- SUNARP-SA, advierte que no es impedimento para continuar con la inmatriculación del predio el que recaiga sobre una concesión para la explotación de servicios públicos ya inscrita, dado que el registrador procederá a extender la anotación de correlación respectiva en la partida del predio, a su vez comunicará dicha circunstancia al registrador del Registro de Concesiones para la explotación de servicios públicos, a efectos que proceda a extender la anotación de correlación respectiva en la partida de la concesión;

9. Que, mediante Oficios Nros° 06309, 06310, 06311, 06312, 06313, 06314, 06315-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos de fecha 25 de julio, se solicitó información a las siguientes entidades: La Dirección General de Saneamiento de La Propiedad Agraria y Catastro Rural

del Ministerio del Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, La Subgerencia de Adjudicación, Saneamiento Físico – legal de Tierras y Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, La Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, La Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, La Municipalidad Distrital de Lurigancho (Chosica), La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, respectivamente, a fin de determinar si “el predio” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

**10.** Que, mediante el Oficio N° D000411-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I. N° 22372-2024) presentado el 08 de agosto 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° D000040-2024-MML-GDU-SASFLTRU-DCRU de fecha 08 de agosto del 2024, el mismo que señala lo siguiente: **i)** No se está ejerciendo procesos de formalización, titulación o saneamiento de predios rurales a pedido de parte o de oficio, en parte o sobre la totalidad del referido predio, y **ii)** Se verifica que el área de consulta no afecta zonificación agrícola o compatible con ello, y se encuentra con Zonificación de Protección de Tratamiento Paisajista – PTP vigente mediante ordenanza N° 1099-MML publicada el 12 de diciembre de 2007, Residencial de Densidad Media – RDM, por lo que dicha entidad no ejerce actos de formalización y saneamiento físico legal de predios rurales en zonas urbanas;

**11.** Que, mediante el Oficio N°D000713-2024-MML-GDU-SPHU (S.I. N° 29837-2024) presentado el 16 de octubre del 2024, La Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, señalo lo siguiente: **i)** De conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima aprobado con Ordenanza N° 341-MML de 06 de diciembre de 2001 y sus modificatorias el predio materia de consulta no se encuentra afecto por ninguna Vía Metropolitana del Plan Vial; y **ii)** De conformidad con el Plano de Zonificación de los Usos del suelo del distrito de Lurigancho, aprobado con Ordenanza N° 1099-MML del 12 de diciembre de 2007, el predio materia de consulta, se ubica la mayor parte en zonificación Residencial de Densidad Media -RDM y la otra parte en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP; así mismo la mayor parte del predio forma parte del área de tratamiento normativo IV y I de Lima Metropolitana;

**12.** Que, respecto a lo señalado en los considerandos decimo y decimo primero que anteceden, se ha verificado que la mencionada ordenanza está dirigida al ámbito de aplicación para la zonificación de los usos del suelo del distrito; sin perjuicio de ello, esta situación no impide a la ejecución del presente procedimiento de Primera Inscripción de Dominio al ser un acto de adquisición a favor del Estado;

**13.** Que, mediante Oficio N° 000739-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I N° 22424-2024) presentado el 09 de agosto 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;

**14.** Que, mediante documento S/N (S.I. N° 24167-2024) presentado el 23 de agosto 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°D005628-2024-COFOPRI-OZLC debidamente suscrito por el Jefe de la Oficina Zonal de Lima y Callao;

**15.** Que, mediante Oficio N°1446-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N° 27569-2024) presentado el 23 de setiembre del 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – MIDAGRI remitió el Informe N° 0053-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-FJGB del 08 de setiembre 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° 00286-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 28 de octubre del 2024, en el cual se detalla que habiendo consultado la base gráfica del SICAR, se determinó que “el predio” no se encontraría sobre predios rurales, ni comunidades campesinas, ni comunidades nativas;

**16.** Que, se deja constancia que mediante Oficio Nro° 06314-2024/SBN-DGPE-SDAPE, notificado con fecha 16 de agosto de 2024, se solicitó información a La Municipalidad Distrital de Lurigancho (Chosica), el mismo que fue reiterado mediante Oficio Nro° 07159-2024/SBN-DGPE-SDAPE siendo ingresado mediante la mesa de partes virtual de la entidad con fecha 03 de setiembre 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;

**17.** Que, asimismo, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 26 de setiembre del 2024 se realizó la inspección de campo, conforme consta en la Ficha Técnica N° 00247-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de octubre del 2024. Durante la referida inspección se observó que “el predio” es de naturaleza eriaza y forma irregular, presenta un suelo de composición arcilloso –pedregoso con el ámbito mayor en ladera de cerro, topografía fuertemente inclinada; así mismo el terreno se encuentra parcialmente ocupado por los lados norte y este se observó una edificación inconclusa con mampostería de piedra – concreto – columnas, un muro de mampostería de piedras sobre pircas, cúmulos de material removido, veredas, trochas y plantaciones. aparentemente se trataría de un proyecto de urbanización. No se identificó a ninguna persona al momento de la inspección. Finalmente, el resto del terreno se encontraba desocupado;

**18.** 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° 2076-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva N° 0829-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE ambos del 28 de octubre del 2024, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

**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”, 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° 1020-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de octubre del 2024;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del predio de **80 050,34 m<sup>2</sup>** ubicado al Sureste de la Urbanización California a la altura del kilómetro 31 de la carretera Central, distrito de Lurigancho, 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