



## **RESOLUCIÓN N° 0921-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 25 de noviembre del 2024

### **VISTO:**

El Expediente N.° 197-2019/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno de 35 119,18 m<sup>2</sup>, ubicado al norte del Cerro Del Oro y a 1.8 km al noreste del Centro Poblado Casa Blanca; del distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete, 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 dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales"<sup>1</sup> aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (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>3</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, entre ellas, el literal a) del citado artículo 50 del "Texto Integrado del ROF de la SBN";

3. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra sustentado en el artículo 36° de "la Ley", el mismo que señala que, los 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, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, ello en concordancia con el artículo 101° de "el Reglamento", según el cual, "la primera inscripción de dominio de los predios del Estado se efectúa por la SBN o por los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, sin perjuicio de las competencias otorgadas por Ley a otras entidades. Asimismo, este procedimiento está desarrollado 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

<sup>1</sup> Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29151, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

<sup>3</sup> Aprobado mediante Resolución N.° 00066-2022/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 28 de septiembre de 2022.

(en adelante “la Directiva”);

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 102.1 del artículo 102° de “el Reglamento”, “El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales (...); es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada como un procedimiento de oficio;

5. Que, en ese contexto, como parte de la identificación del predio se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose el área de 35 723,31 m<sup>2</sup>, ubicada al norte del Cerro del Oro y a 1.8 km al Noreste del Centro Poblado Casa Blanca, distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete, departamento de Lima (en adelante “el área materia de evaluación”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 0460-2019/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 0257-2019/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, mediante los Oficios Nros. 03872, 03873, 03884, 03885, 03886, 03887 y 03888-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 22 de mayo de 2024, se solicitó información a diversas entidades: la Municipalidad Distrital de Cerro Azul, Municipalidad Provincial de Cañete, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, la Dirección Regional de Formalización de Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima y la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, respectivamente, a fin de determinar si “el área materia de evaluación” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio N.º 000458-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 14375-2024) presentado el 27 de mayo de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que “el área materia de evaluación” no se encuentra superpuesto con ningún Bien Inmueble Prehispánico registrado a la fecha;

8. Que, mediante Oficio N.º 0927-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.º 17163-2024) presentado el 20 de junio de 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI remitió el Informe N.º 0131-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH de 27 de mayo de 2024, a través del cual concluyó que se deberá solicitar información a la Región de Lima, en el marco de las facultades que cuentan para las actividades de saneamiento físico legal y titulación de predios y Comunidades Campesinas y Nativas en el ámbito rural;

9. Que, mediante Oficio N.º D004136-2024-COFOPRI-OZLC (S.I. N.º 18800-2024) presentado el 4 de julio de 2024, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que “el área materia de evaluación” se encuentra en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

10. Que, mediante Oficio N.º 058-2024-SGCUC-GODUR-MPC (S.I. 19444-2024) presentado el 10 de julio del 2024, la Municipalidad Provincial de Cañete señaló que no cuenta con ningún procedimiento administrativo en curso sobre “el área materia de evaluación”, asimismo mediante Oficio N.º 063-2024-SGCUC-GODUR-MPC (S.I. 24556-2024) presentado el 27 de agosto del 2024, también indicó que “el área materia de evaluación” se encuentra en la jurisdicción del Distrito de Cerro Azul, recomendando se realice la consulta a la referida Municipalidad;

11. Que, mediante Oficio N.º 922-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. N.º 21630-2024) presentado el 1 de agosto de 2024, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima remitió el Informe N.º 449-2024-GRL-GRDE/DRFPR-CEMS del 24 de julio del 2024 a través del cual señaló que mediante los Informes Nros. 317-2024-GRL-GRDE/DRFPR-CEMS y 110-2024-GRL-GRDE/DIREFOR-SDCC/JCCB ambos del 11 de junio del 2024, concluyó que “el área materia de evaluación” tiene condición de naturaleza eriaza, se encuentra en zona no catastrada, no se superpone con Comunidades Campesinas, sin embargo, señaló que se superpone con expedientes de terrenos eriazos identificados como 1119769-2008;

**12.** Que, mediante Oficio N.º 00316-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. 30932-2024) presentado el 24 de octubre del 2024, la Oficina Registral de Cañete de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, remitió el Informe Técnico N.º 029068-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 21 de octubre de 2024, a través del cual informó que “el área materia de evaluación” se ubica en zona donde no se observa graficado antecedentes, sin embargo, al no contar con una base grafica donde estén graficados la totalidad de predios inscritos registrales no es posible determinar si el mismo se encuentra inscrito o no;

**13.** Que, en este extremo, según 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 en el presente caso lo informado por la SUNARP en el certificado de búsqueda catastral no resulta impedimento para la incorporación del predio a favor del Estado;

**14.** Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 25 de junio de 2024, se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica N.º 00133-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 03 de julio de 2024. Durante la referida inspección se verificó que “el área materia de evaluación” es de naturaleza eriazas, de forma irregular, topografía ondulada y una pendiente leve, con un suelo compuesto de grava, limo y arcilla, con vegetación propia del lugar. Asimismo, se observó que “el área materia de evaluación” se encuentra ocupado parcialmente por dos módulos de material precario, el del centro en estado ruinoso y por el norte en estado de abandono; asimismo, no se encontró a ninguna persona que diera información de los mismos;

**15.** 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;

**16.** Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando decimo primero y a fin de no afectar funciones de competencias de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, en relación con la superposición identificada sobre “el área materia de evaluación” con el expediente de terrenos eriazos 1119769-2008, se realizó el redimensionamiento al área identificada como “el predio”, conforme consta en el Plano Diagnóstico N.º 2156-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 7 de noviembre de 2024;

**17.** Que, se realizó el requerimiento de información a la Municipalidad Distrital de Cerro Azul mediante Oficio N.º 03872-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 24 de mayo de 2024, a fin que informe si sobre “el área materia de evaluación”, existe propiedad y/o posesión de terceros, áreas en saneamiento físico legal, así como también si está realizando alguna acción en el marco de sus competencias, pedido que fue reiterado mediante Oficio N.º 05538-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 10 de julio de 2024, para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles, de conformidad a lo establecido por el artículo 56º de la Ley N.º 30230; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que esta Superintendencia haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

**18.** Que, empero, de lo señalado en el considerando precedente, corresponde indicar que obra en esta Superintendencia el Oficio N.º 023-2019-GAT-MD CA (S.I. N.º 20559-2019) presentada el 24 de junio de 2019, a través del cual, la Municipalidad Distrital de Cerro Azul comunico mediante Informe N.º 167-2019-HGTP-JDUOPC/MDCA que, revisado el Sistema Integral Municipal Assertus verificó que sobre “el área materia de evaluación” no se encuentra registrado contribuyente alguno;

**19.** Que, adicionalmente, a efectos de descartar la existencia de superposición con Comunidades Campesinas y Pueblos Indígenas u originarios, se revisó la base gráfica sobre localidades pertenecientes a pueblos indígenas u originarios, centro poblados censales ubicados en localidades de pueblos indígenas y originarios, así como reservas territoriales e indígenas de Pueblos Indígenas en situación de aislamiento y contacto inicial - PIACI a nivel nacional remitido por el Viceministerio de Interculturalidad del Ministerio de

Cultura (S.I N.º 19139-2024), a través del cual se verificó que “el predio” no recae sobre Comunidades Campesinas, Nativas y/o Pueblos Indígenas u Originarios, conforme consta en el Plano Diagnóstico N.º 2156-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 7 de noviembre de 2024;

**20.** Que, teniendo en cuenta lo sustentado en los considerandos precedentes de la presente Resolución, se colige que el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de predios estatales fue tramitado acorde a lo dispuesto por “la Directiva”, en ese sentido, dado que a la fecha esta Superintendencia no ha recibido ninguna información de las entidades que realizan acciones de saneamiento físico – legal que implique la conclusión o el redimensionamiento de “el predio” evaluado en el presente procedimiento; se concluiría que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas, ni áreas en proceso de formalización; 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”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 1068-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre de 2024;

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno eriazado de 35 119,18 m<sup>2</sup>, ubicado al norte del Cerro Del Oro y a 1.8 km al noreste del Centro Poblado Casa Blanca; del distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete, departamento de Lima, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

**SEGUNDO: REMITIR** la presente resolución a la Zona Registral N.º IX – Oficina Registral de Cañete de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente en el Registro de Predios de Cañete.

**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**