



RESOLUCIÓN N° 0049-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° 586-2024/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** de un predio de **4 990,14 m² (0,4990 ha)** ubicado en el cruce de la avenida Malecón Chillón y la Calle Humildad, al norte del Río Chillón, distrito de Puente Piedra, 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° 29151¹ (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 Estatales² (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 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”);

1 Aprobado por Decreto Supremo n° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

2 Aprobado por el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de setiembre de 2022.

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, mediante Memorando Brigada n.º 02040-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2024, se apertura el expediente n.º 586-2024/SBNSDAPE a fin de evaluar el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de un área de 5 731,38 m² (0,5731 ha) ubicada en el cruce de la Av. Malecón Chillón y la Calle Humildad, al Norte del río Chillón, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima; conforme consta en el Plano Perimétrico-Ubicación n.º 1558-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y en la Memoria Descriptiva n.º 637-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, que se encontraría sin inscripción registral (en adelante, “el área en evaluación”);

6. Que, mediante Oficios Nrosº 07141, 07142, 07145, 07147, 07152, 07153, 07154, 09593-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fechas 02 de setiembre de 2024 y el ultimo de fecha 22 de noviembre de 2024, se solicitó información a las siguientes entidades: 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, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio del Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, la Municipalidad Distrital de Puente Piedra y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP y la Autoridad Nacional del Agua - ANA, respectivamente, a fin de determinar si “el área en evaluación” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio N° 000862-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I N° 25781-2024) presentado el 06 de setiembre del 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que sobre “el área en evaluación” no se ha determinado superposición con ningún bien inmueble prehispánico registrado a la fecha;

8. Que, mediante el Oficio N° D000460-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I. N° 26034-2024) presentado el 09 de setiembre 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° D000019-2024-MML-GDU-SASFLTRU-DT-IZC de fecha 06 de setiembre del 2024, el mismo que señala que sobre “el área en evaluación” no se está llevando a cabo procesos de formalización y saneamiento en parte o totalidad del área consultada al encontrarse fuera del ámbito de sus competencias;

9. Que, mediante Oficio n.º 00283-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I n.º 27635-2024) presentado el 24 de setiembre de 2024, la Zona Registral n.º IX – Oficina Registral de Lima, remitió el Informe Técnico n.º 025772-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 18 de setiembre de 2024, mediante el cual informó respecto de “el área en evaluación” que se visualiza: i) parcialmente, en zona donde se advierte la existencia del ámbito de mayor extensión inscrito en el asiento N° 1B de la ficha N° 83906, que continua en la partida N° 42976385, no siendo factible determinar indubitadamente en que porción estaría siendo afectado, ni deslindar si implica o no a parte del ámbito del polígono en estudio, y, ii) parcialmente, en zona donde a la fecha de acuerdo a sus bases no se ha podido identificar, la existencia o no de predios inscritos, ya que su base solo es referencial;

10. 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;

11. Que, debido a la superposición descrita en el considerando noveno, se elaboró el plano diagnóstico N° 1895-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, con fecha 11 de octubre de 2024, mediante el cual, se confirmó la superposición señalada y se procedió a realizar el redimensionamiento, quedando un área de **4 990,14 m²**, ("el predio"), así mismo se realizó la revisión de la partida N° 42976385, verificándose que su inmatriculación data del año 1988, a favor de la Dirección General de Reforma Agraria, según Resolución Suprema N° 0420-86-AG/DGRARR del 26 de agosto de 1986, posteriormente transferido a favor de terceros;

12. Que, mediante documentos S/N (S.I. N° 28291-2024) y (S.I. N° 37935-2024) presentados el 30 de setiembre del 2024 y 26 de diciembre de 2024, respectivamente, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI señaló 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 los documentos antes referidos tienen la numeración del Oficio N°D005923-2024-COFOPRI-OZLC y N°D006801-2024-COFOPRI-OZLC debidamente suscritos por el Jefe de la Oficina Zonal de Lima y Callao;

13. Que, mediante Oficio N°1574-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N° 29530-2024) presentado el 12 de octubre del 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – MIDAGRI remitió el Informe N° 0089-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-FJGB del 30 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° 00311-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 06 de noviembre del 2024, en el cual se detalla que habiendo consultado la base gráfica del SICAR, se determinó que "el predio" no se superpone sobre predios rurales, ni comunidades campesinas, ni comunidades nativas;

14. Que, mediante Oficio N° 0234-2024/MDPP-GAT-SGRFT (S.I N° 33724-2024) presentado el 20 de noviembre de 2024, la Municipalidad Distrital de Puente Piedra informó que con la dirección proporcionada es insuficiente a fin de identificar al contribuyente, sin perjuicio de ello, indicó que, en campo el área descrita se encuentra ocupada, siendo que se desconoce los datos de los posibles omisos;

15. Que, se deja constancia que mediante Oficio Nro° 07142-2024/SBN-DGPE-SDAPE, notificado con fecha 03 de setiembre de 2024, se solicitó información a La Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el mismo que fue reiterado mediante Oficio Nro° 07763-2024/SBN-DGPE-SDAPE siendo ingresado mediante la casilla electrónica de la entidad con acuse de notificación del 05 de octubre 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;

16. Que, se deja constancia que mediante Oficio Nro° 09593-2024/SBN-DGPE-SDAPE, notificado con fecha 30 de noviembre de 2024, se solicitó información a La Autoridad Nacional del Agua - ANA, el mismo que fue reiterado mediante Oficio Nro° 00164-2025/SBN-DGPE-SDAPE siendo ingresado mediante la mesa de partes virtual el 14 de enero de 2025; 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 15 de octubre del 2024 se realizó la inspección de campo, conforme consta en la Ficha Técnica N° 00265-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre del 2024. Durante la referida inspección se observó que "el predio" es de naturaleza urbana, presenta una topografía de pendiente suave a moderada, con vegetación

propia de la zona, es de forma irregular, con suelo de textura rocosa, arenosa, con presencia de gravas y arcilla; así mismo se identificó que sobre parte de “el predio” se encuentran aproximadamente 8 módulos de material predominante de madera y techos de calamina, con uso de viviendas, por lo que se procedió a dejar el Oficio N° 08051-2024/SBN-DGPE-SDAPE;

18. Que, mediante documento S/N (S.I N° 31059-2024) presentado el 25 de octubre de 2024, el ocupante, presento documentación que acreditaría su mejor derecho sobre el área que viene ocupando, entre otros, copia del testimonio de escritura pública de compra venta de acciones y derechos de fecha 19 de mayo del 2010 que se otorga a favor de la sociedad conyugal conformada por el ocupante y Lidia Gomez de Cochachin, extendido ante notaria del Callao Corina Milagros Gonzales Barron y copia de minuta de contrato de compra venta a favor de Faustino Javier Andia Cárdenas y Viviana Mayta Rojas de Andia (anteriores propietarios), sin embargo y de acuerdo con lo sustentado en el informe técnico legal N° 0051-2025/SBN-DGPE-SDAPE la documentación presentada no cumple con los requisitos establecidos en el numeral 6.1.6.3 de “La Directiva”;

19. Que, adicionalmente se revisó la base de solicitudes de ingreso en el Sistema Integrado Documentario con la que cuenta esta Superintendencia, ingresando los datos del ocupante COCHACHIN FELIX, JUAN MARINO, encontrando como resultado las SI N° 33444-2019 y N° 28226-2022, mediante las cuales solicitó la Primera Inscripción de Dominio sobre el área descrita en el considerando quinto, así mismo se encontró el expediente N° 1246-2019/SBNSDAPE correspondiente al procedimiento de Primera Inscripción de Dominio, solicitado también por el referido ocupante, el cual cuenta con resolución N° 1186-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 05 de noviembre de 2019, la cual declara Improcedente la solicitud presentada por el administrado, por ser el procedimiento de oficio; concluyendo que el ocupante no cuenta con derecho de propiedad, al haber solicitado la inmatriculación ante esta entidad con anterioridad;

20. 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;

21. Que, el Informe Preliminar N.º 00311-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 06 de noviembre de 2024, señala que: i) Revisada la base temática del Ministerio de Cultura – BDPI, con la que cuenta a manera de consulta esta Superintendencia, se verifica que “el predio” no recae sobre Comunidades Indígenas u Originarios, Comunidades Nativas y/o Pueblos Indígenas u Originarios; y ii) Revisada la base gráfica de Geocatastro de la SBN, “el predio” no presenta procesos judiciales.;

22. 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° 2080-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva N° 0838-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 29 y 31 de octubre del 2024, respectivamente, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

23. 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°

0051-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de enero del 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno urbano de **4 990,14 m² (0,4990 ha)** ubicado en el cruce de la avenida Malecón Chillón y la Calle Humildad, al norte del Río Chillón, distrito de Puente Piedra, 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