



## **RESOLUCIÓN N° 0077-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 11 de febrero del 2025

### **VISTO:**

El Expediente N.° 725-2019/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno de 112,47 m<sup>2</sup>, ubicado en el Asentamiento Humano Las Palmeras Manzana C Lote 04, en el 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 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 (en adelante “la Directiva”);

<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.

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 predios con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose inicialmente un área de 149,78 m<sup>2</sup>, ubicada en el Asentamiento Humano Las Palmeras Manzana C Lote 04, en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima (en adelante “el área materia de evaluación”) conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 1697-2019/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva con N.º 0873-2019/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, a efectos de cumplir con la etapa de recopilación de información, establecida en “la Directiva” se emitieron oficios de consulta con fecha 14 de junio de 2024, solicitando información a diversas entidades, dentro de las cuales estaba la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, la que mediante Oficio N.º 00189-2024-SUNARP-ZRIX/UREG/SBGR (S.I. N.º 18488-2024) presentado el 2 de julio de 2024, la citada entidad remitió el Informe Técnico N.º 017570-2024-Z.R.N.º IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 28 de junio de 2024, a través del cual informó que “el área materia de evaluación” se encuentra parcialmente en ámbito donde no se tiene información del predio con antecedente registral conocido, asimismo advierte que de manera referencial y literal se encuentra en ámbito inscrito en tomo 62B Foja 177 y continua en la partida N.º 49072599. En este sentido se realizó el redimensionamiento de “el área materia de evaluación” conforme consta en el Plano Diagnostico N.º 1371-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 08 de agosto de 2024;

7. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 14 de agosto de 2024 se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica N.º 00205-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 23 de agosto de 2024. Durante la referida inspección se verificó que “el área materia de evaluación” es de naturaleza urbana, de forma irregular, con relieve y topografía plana, con suelo compuesto de grava y piedra sin vegetación. Asimismo, se observó que el mismo se encontraba totalmente ocupado por una edificación de tres pisos de material noble, cuenta con los básicos y es usado como vivienda, en ella se encontraba una señora a quien no se pudo notificar por problemas de salud, empero se le dejó comunicado;

8. Que, cabe señalar que mediante S.I. 42619-2017 del 5 de diciembre del 2017, el cónyuge de la señora señalada en el considerando precedente solicitó la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de “el área materia de evaluación”, por lo cual, se descarta el derecho de propiedad;

9. Que, en esta misma línea, es pertinente mencionar que ya en campo se observó que “el área materia de evaluación” estaba desplazado de la ubicación que se tenía, por lo cual se tomó puntos en campo lo cual se detalla en el anexo del Informe Técnico Legal N.º 0081-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de febrero de 2025, obteniendo un área de 149,03 m<sup>2</sup> (en adelante “el área evaluada”) conforme consta en el Plano de Diagnostico N.º 1473-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 21 de agosto de 2024;

10. Que, en ese sentido, a fin de actualizar las consultas respecto de “el área evaluada” a las diversas entidades, se generó el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 1494-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y la Memoria Descriptiva N.º 0612-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, en consecuencia, mediante los oficios Nros. 07240, 07241, 07242, 07243, 07244 y 07247-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 4 de septiembre de 2024, se solicitó información a las diversas entidades: la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP y a la Municipalidad Distrital de Puente Piedra respectivamente, a fin de determinar si “el área evaluada” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

11. Que, mediante Oficio N.º 000876-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 25947-2024) presentado el 09 de septiembre de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio

de Cultura informó que “el área evaluada” no se encuentra superpuesto con ningún Bien Inmueble Prehispánico registrado a la fecha;

**12.** Que, mediante Oficio N.º 00275-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. 27153-2024) presentado el 19 de septiembre del 2024, la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, remitió el Informe Técnico N.º 025490-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 17 de septiembre 2024, a través del cual informó que “el área evaluada” se encuentra parcialmente en ámbito donde no se tiene información del predio con antecedente registral conocido, asimismo advierte que de manera referencial y literal se encuentra en ámbito inscrito en tomo 62B Foja 177 y continua en la partida N.º 49072599 según T.A. 1157 de fecha 12.11.1935;

**13.** Que, en ese sentido, mediante oficio N.º 10387-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de diciembre de 2024 se solicitó el título archivado a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Lima, obteniéndose respuesta mediante Oficio N.º 00130-2025-SUNARP/ZRIX/UREG/SSEP (S.I. 00242-2025) presentado el 03 de enero del 2025, en este sentido, de la revisión de la documentación presentada se observó que los mismos no presentan elementos técnicos suficientes que permitan ubicar con exactitud la señalada partida; no obstante, de la revisión de la base grafica del Geoportal de SUNARP a la cual se tiene acceso mediante convenio institucional se encontró aportada la partida N.º 49072599, procediéndose al redimensionamiento de “el área evaluada”, obteniendo un área de 112,47 m<sup>2</sup> (“el predio”) conforme se visualiza en Plano de Diagnostico N.º 0189-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 5 de febrero del 2025;

**14.** Que, mediante Oficio N.º D000470-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I. N.º 27185-2024) presentado el 19 de septiembre de 2024, la Subgerencia de Adjudicaciones de Saneamiento Físico – Legal de Tierras y Renovación Urbana – GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remitió el Informe Técnico N.º D000024-2024-MML-GDU-SASFLTRU-DT-IZC de 16 de septiembre de 2024, a través del cual concluyó que contrastado “el área evaluada” con la base grafica de predios rurales que maneja la División Técnica de la Subgerencia, verificó que en la zona no se está ejerciendo procesos de formalización o titulación de predios rurales, asimismo, que el área consultada cuenta con zonificación Urbana, por lo que esta comuna no ejerce actos de formalización y saneamiento físico legal de predios rurales en la zona;

**15.** Que, mediante Oficio N.º 0196-2024-MDPP-GAT-SGRFT (S.I. N.º 27488-2024) presentado el 23 de septiembre del 2024, la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, señalo que de la búsqueda en el módulo de Predios y Declaraciones Juradas del Sistema de Administración Tributaria Municipal - SATMUN respecto de “el área evaluada” se observaron dos (2) contribuyentes con códigos Nros. 157933 y 20910;

**16.** Que, respecto al contribuyente N.º 20910 cabe indicar que es el administrado que solicitó la Primera Inscripción de Dominio a favor del Estado inicialmente; en cuanto a la contribuyente N.º 157933 mediante Oficio N.º 09683-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado en la segunda visita el 12 de diciembre del 2024 (dejado bajo puerta), se solicitó información, otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la recepción del documento acorde a lo señalado en los artículos 143º y 144º del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 “Ley de Procedimiento Administrativo General” aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que esta Superintendencia haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

**17.** Que, mediante Oficio N.º D006778-2024-COFOPRI-OZLC (S.I. N.º 30196-2024) presentado el 18 de octubre de 2024, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que sobre “el área evaluada” no se está realizando trabajos de saneamiento;

**18.** Que, se realizó el requerimiento de información a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas - GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Oficio N.º 07240-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 6 de septiembre de 2024, a fin de que informe si “el área evaluada”:  
a) se ve afectado por vías públicas y b) la zonificación aprobada por su representada respecto del mismo, y c) Así como cualquier información relevante, pedido que fue reiterado mediante Oficio N.º 09766-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 12 de diciembre de 2024, para lo cual se otorgó el plazo de siete (07) días hábiles, de conformidad a lo establecido por el artículo 56 de la Ley N.º 30230, sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que esta Superintendencia haya recibido la información hasta la fecha;

**19.** 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;

**20.** 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, 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 de Diagnostico N.º 0189-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 5 de febrero del 2025;

**21.** 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 0012-2025/SBN del 3 de febrero de 2025 y el Informe Técnico Legal N.º 0081-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de febrero de 2025;

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno urbano de 112,47 m<sup>2</sup>, ubicado en el Asentamiento Humano Las Palmeras Manzana C Lote 04, en el 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 a la Zona Registral N.º IX Sede Lima – Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente en el Registro de Predios de Lima.

**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**  
**FERNANDO JAVIER LUYO ZEGARRA**  
**Subdirector (e)**  
**Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal**