



RESOLUCIÓN N° 0146-2025/SBN-DGPE-SDAPE

VISTO:

San Isidro, 28 de febrero del 2025

El Expediente N° 769-2015/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** de un predio de **5 697,82 m²** ubicado sobre el sitio arqueológico Cerro Cañón Sector A, en el margen derecho del río Chillón y al Noreste de la Agrupación de Familias Moruta, en el distrito de Carabaylo, 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”);

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*

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.

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 Memorándum N° 1221-2015/SBN-DGPE-SDAPE-B7 de fecha 03 de agosto de 2015, fue aperturado el Expediente N° 769-2015/SBNSDAPE, a efectos de evaluar la primera inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de un predio de 53 058,58 m² ubicado en el valle del río Chillón, al Este de la Agrupación Familiar Moruta, aproximadamente a 8.0 km. al Este del cruce de Av. José Saco Rojas (carretera Huarangal) con el km. 30.5 de la Carretera Panamericana Norte, margen derecha en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, en adelante “área en evaluación”, para lo cual fueron emitidos los documentos técnicos, Plano Perimétrico – Ubicación N° 0868-2015/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva N° 0551-2015/SBN-DGPE-SDAPE ambos de fecha 17 de marzo de 2015;

6. Posteriormente, a criterio profesional encaminado a determinar la primera inscripción de dominio respecto del “área en evaluación”, se actualizaron los documentos técnicos, Plano Perimétrico – Ubicación N° 3248-2019/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva N° 1563-2019/SBN-DGPE-SDAPE ambos de fecha 05 de diciembre de 2019, de conformidad con lo desarrollado en los antecedentes del Informe Técnico Legal N° 0163-2025/SBN-DGPE-SDAPE;

7. Que, mediante Oficios nros. 05988, 05989, 05990, 05991, 05992, 05993, 05994-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 17 de julio de 2024, se solicitó información a las siguientes entidades: Oficina Registral de Lima IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la Municipalidad Distrital de Carabaylo, la Subgerencia de Adjudicación de 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 Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego respectivamente, a fin de determinar si el “área en evaluación” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

8. Que, mediante Oficio N° D000375-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I. N° 21639-2024) presentado el 01 de agosto de 2024, la Subgerencia de Adjudicación de Saneamiento Físico Legal de Tierras y Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remitió Informe N° D000009-2024-MML-GDU-SASFLTRU-DCRU-MPA de fecha 30 de julio de 2024, a través del cual informó que sobre el “área en evaluación” no se está llevando a cabo procesos de formalización y saneamiento en parte o totalidad, al encontrarse fuera del ámbito de sus competencias;

9. Que, mediante Oficio N° 1209-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N° 21984-2024) presentado el 03 de agosto de 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, remitió el Informe N° 0196-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH de fecha 22 de julio de 2024, a través del cual informó según el cual señaló que se debe realizar la respectiva consulta a través del siguiente enlace [URL:https://winlmprap09.midagri.gob.pe/winlmprap13/rest/services/ogc/CatastroRural/MapServer](https://winlmprap09.midagri.gob.pe/winlmprap13/rest/services/ogc/CatastroRural/MapServer), donde se encuentra los servicios interoperables WMS del catastro rural, conforme consta en el Informe Preliminar N° 00081-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 26 de febrero del 2025, en el cual se detalla que revisado el Geoportal de SICAR y el SISTEMA CATASTRAL RURAL del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, el “área en evaluación” no se encontraría sobre predios rurales ni comunidades campesinas ni comunidades nativas;

10. Que, mediante Oficio N° 00227-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. N° 22258-2024) presentado el 07 de agosto 2024, la Oficina Registral de Lima IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, remitió el Informe Técnico N° 020954-2024-Z.R.N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 02 de agosto de 2024, a través del cual informó respecto del “área en evaluación” que, **i)** parcialmente en mayor proporción se encuentra inscrito en el Asiento N° 1B de la Ficha N° 343516 que continua en la Partida N° 43692038, asimismo, sobre el saldo del ámbito del “área en evaluación” no se ha podido identificar la existencia o no de predios inscritos y **ii)** se visualiza totalmente sobre parte del ámbito del sitio Arqueológico “CERRO CAÑÓN SECTOR A” con protección provisional por Resolución Directoral RD N° 52 de fecha 28 de marzo de 2023.

11. Al respecto al sitio arqueológico encontrado, se debe tener en cuenta la protección que el

Estado efectúa sobre estos debido a su condición de patrimonio cultural de la Nación, conforme lo establece el artículo 21° de la Constitución Política del Perú en concordancia con el artículo 6° de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; en ese sentido, la presencia de restos arqueológicos dentro del área materia de evaluación sólo constituye una restricción al ejercicio de las atribuciones inherentes al derecho de propiedad que el Estado ejerce, lo que no impide continuar con el proceso de inmatriculación;

12. 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° 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;

13. Que, mediante Oficio S/N (S.I. N° 24009-2024) presentado el 22 de agosto de 2024, 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 el documento antes referido tiene la numeración del Oficio N°D005541-2024-COFOPRI-OZLC debidamente suscritos por el Jefe de la Oficina Zonal de Lima y Callao;

14. Que, mediante Oficio N° 001024-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N° 29585-2024) presentado 14 de octubre de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, el cual informó que el “área en evaluación” se encuentra superpuesto con el Bien Inmueble Prehispánico, Cerro Cañón Sector A, el mismo que cuenta con determinación de la protección provisional a través de la Resolución Directoral N° 052-2023-DGPA/MC, sin embargo, ello no impide continuar con el presente procedimiento, por las razones expuestas en el considerando decimo primero;

15. Que, se deja constancia que mediante Oficios Nros. 05990 y 05992-2024/SBN-DGPE-SDAPE ambos notificados con fecha 22 de julio de 2024, se solicitó información a la Municipalidad Distrital de Carabayllo y la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, el mismo que fue reiterado mediante Oficios Nros° 08942 y 08969-2024/SBN-DGPE-SDAPE, notificados el 03 de diciembre y 14 de noviembre de 2024, respectivamente; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta alguna de las mencionadas entidades, 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 solcito a la Oficina Registral de Lima Zona N° IX – Sede Lima mediante Oficio N.º 08941-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 05 de noviembre de 2024, Título Archivado de la Partida Registral N° 43692038, el mismo que fue atendido mediante Oficio N° 20198-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SSEP mediante el cual adjuntó el título archivado;

17. Que, en ese sentido, se le elaboro el Plano Diagnóstico N° 0214-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 10 de febrero de 2025, mediante el cual se evaluó el título archivado, el cual determina que, tras el cruce de información, se observa el polígono de la partida N° 43692038 recae parcialmente sobre el “área en evaluación” obteniendo como resultado dos áreas discontinuas, redimensionando el área a 5 697,82 m² (en adelante “el predio”), mientras que el área restante de 2 437,53 m² será evaluada en el expediente N° 166-2025/SBNSDAPE;

18. Que, asimismo, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 19 de febrero del 2024 se realizó la inspección de campo, conforme consta en la Ficha Técnica N° 00035-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero del 2025. Durante la referida inspección se observó durante la inspección técnica lo siguiente: el terreno se encuentra ubicado sobre el sitio arqueológico cerro cañón sector A, en el margen derecho del rio chillón y al noreste de la agrupación de familias Moruta, así mismo el terreno es de naturaleza eriaza y forma irregular, presenta un suelo de composición arenoso – limoso pedregoso, topografía moderadamente escarpada y se encuentra totalmente desocupado;

19. Que, el Informe Preliminar N° 00081-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 26 de febrero de 2024, señala que: i) revisado el Geoportal de SIGDA del Ministerio de Cultura, el predio recae totalmente

sobre el Sitio Arqueológico Cerro Cañón Sector A, **ii)** revisado el Geoportal de SICAR y el SISTEMA CATASTRAL RURAL del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, el predio no se encontraría sobre predios rurales ni comunidades campesinas ni comunidades nativas, **iii)** revisada la Base Grafica BDPI remitida por el Viceministerio de Interculturalidad del Ministerio de Cultura mediante Oficio N°000375-2024-DGPI-VMI/MC (S.I. N° 19139-2024), se verifica que el predio no recae sobre comunidades campesinas, comunidades nativas y/o pueblos indígenas u originarios, **iv)** revisado el Geoportal de SUNARP, el predio no se encontraría sobre propiedades inscritas, y **v)** revisado el PORTAL GEOGRAFICO SBN, el predio no recae sobre propiedades estatales;

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° 0404-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva N° 0220-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 26 de febrero del 2024, respectivamente, 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° 0163-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero del 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazado de **5 697,82 m²** ubicado sobre el sitio arqueológico Cerro Cañón Sector A, en el margen derecho del río Chillón y al Noreste de la Agrupación de Familias Moruta, en el distrito de Carabayllo, 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