

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0321-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 577-2023/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno de **206 684,24 m²** (20,668 4 ha), ubicado en la ladera de cerro Huaquerona, a la altura de la Av. Melgarejo y a 750 km aproximadamente al sureste del Ovalo Huarochirí, distrito de La Molina, 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”¹ (en adelante “la Ley”) y su Reglamento² (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA, (en adelante “Texto Integrado del ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es la unidad orgánica encargada de 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”, 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,

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA

² Aprobado con Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

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 N.° DIR-00008-2021/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;

Respecto de la primera inscripción de dominio de “el predio”

5. Que, mediante Memorando Brigada N.° 01747-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de junio de 2023, se comunicó la apertura del presente expediente, a fin de evaluar el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio respecto del área de 206 684,24 m² (20,668 4 ha), ubicado en la ladera de cerro Huaquerona, a la altura de la Av. Melgarejo y a 750 km aproximadamente al sureste del Ovalo Huarochirí, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, conforme al Plano Perimétrico – Ubicación N.° 1616-2023/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva N.° 0608-2023/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 14 de julio de 2023;

6. Que, en tal sentido, como parte de la etapa de recopilación de información, mediante Oficios Nros. 10210, 10211, 10212, 10213, 10214, 10215 y 10216-2024/SBN-DGPE-SDAPE, todos del 12 de diciembre de 2024, se requirió información a: la Oficina Registral de Lima, la Municipalidad de La Molina, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, a la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego; Subgerencia de Adjudicación, Saneamiento Físico – Legal de Tierras y Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, respectivamente, a fin de determinar si “el predio” resulta susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio N.° 001257-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.° 37106-2024) presentado el 17 de diciembre de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, informó que realizó la comparación gráfica con el Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA con la que dispone, no habiéndose determinado superposición con ningún Bien Inmueble Prehispánico registrado, a la fecha, en “el predio”;

8. Que, mediante documento s/n (S.I. N.° 37860-2024) presentado el 26 de diciembre 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 observó que “el predio” se ubica en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha. Por otro lado, se deja constancia que se procedió a verificar la autenticidad y veracidad del documento presentado por dicha entidad, de acuerdo a lo establecido en la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM, realizando la consulta a través de la siguiente dirección web: <https://interoperabilidad.cofopri.gob.pe/validadorDocumental> donde se verificó que el documento antes referido tiene la siguiente numeración: Oficio N.° D009761-2024-COFOPRI-OZLC del 18 de diciembre de 2024 y se encuentra debidamente suscrito por el jefe de la Oficina Zonal de Lima y Callao, el cual obra en el expediente físico;

9. Que, mediante Oficio N.º 00399-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. N.º 37868-2024) presentado el 26 de diciembre de 2024, la Oficina Registral de Lima remitió el Informe Técnico N.º 035140-2024-Z.R.N.º IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 19 de diciembre de 2024, a través del cual informó que “el predio” se ubica totalmente en una zona donde a la fecha no se cuenta con información gráfica de planos con antecedentes registrales; sin embargo al no contar con BGR de la totalidad de los predios inscritos, no es posible verificar indubitablemente si esta porción se encuentra inscrita o no; asimismo señaló que no se visualizan títulos en trámite que hayan sido remitidos al área de catastro e involucren al predio en consulta y que “el predio” se ubica dentro del ámbito de la concesión para explotar servicios públicos inscritos en la partida N.º 49088403 del Registro de Concesiones de Lima;

10. Que, en este extremo 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 para continuar con el procedimiento de inmatriculación;

11. Que, respecto de la superposición advertida con la Concesión para explotar servicios públicos, 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;

12. Que, mediante Oficio N.º D000008-2025-MML-GDU-SASFLTRU (S.I. N.º 00592-2025), presentado el 08 de enero de 2025, la Subgerencia de Adjudicaciones Saneamiento Físico Legal de Tierras y Renovación Urbana – GDU, remitió el Informe Técnico N.º D000002-2025-MML-GDU-SASFLTRU-DT-JPZ del 03 de enero de 2025, a través del cual informó que “el predio” no forma parte de ninguna Unidad Territorial y/o Sector delimitado por dicha Subgerencia como ámbito de formalización y titulación; asimismo señaló que de la revisión del Plano Digital del Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de La Molina, que es parte de las áreas de Tratamiento Normativo I y III de Lima Metropolitana en Datum PSAD56, aprobado por Ordenanza Metropolitana N.º 1144 y modificatorias, se observa que “el predio” no cuenta con la condición rural (rustico), por lo que, actualmente se trata de un predio de naturaleza urbana, por lo que ha perdido competencia para efectuar el saneamiento físico – legal de “el predio”;

13. Que, mediante Oficio N.º 0005-2025-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.º 00795-2025) presentado el 09 de enero de 2025, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural, del Ministerio de Agricultura y Riego – MIDAGRI, remitió el Informe N.º 0161-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-ERC del 26 de diciembre de 2024, a través del cual informó que se debe realizar la respectiva consulta a través del siguiente URL: <https://winImprap09.midagri.gob.pe/winImprap13/rest/services/ogc/CatastroRural/MapServer>, donde se encuentra los servicios interoperables WMS del catastro rural. Al respecto, el profesional técnico que suscribe el presente documento, procedió a realizar la consulta respectiva al link antes señalado, verificando que no existe superposición con unidades catastrales, ni con comunidades campesinas y nativas; por otro lado cabe precisar que el Oficio N.º 0005-2025-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR y el Informe N.º 0161-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-ERC, antes indicados fueron descargados de la siguiente dirección web: <https://sisgedconsultaexterna.midagri.gob.pe/>, donde se verificó su autenticidad, veracidad y que se encuentran suscritos por el profesional correspondiente, de acuerdo a la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM;

14. Que, mediante Oficio N.º 005-2025-MDLM-OGAF-OSGP (S.I. N.º 01420-2025) presentado el 16 de enero de 2025, la Oficina de Servicios Generales y Patrimonio de la Municipalidad de La Molina, indicó lo siguiente: Con Memorando N.º 016-2025-MDLM-GDU-SHUPUC, la Subgerencia de

Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro remitió el Informe Técnico N.º 010-2025-MDLM-GDU-SHUPUC/jgp del 06 de enero de 2025, donde se precisó que : i) revisado el cuadro técnico en coordenadas remitido, la poligonal resultante corresponde a la ubicación en ladera de Cerro Puruchuco, parcialmente en la Jurisdicción del distrito de La Molina y el distrito de Ate; ii) “el predio” no cuenta con posesión física, no tiene acceso a ninguna vía existente y se encuentra ubicado en zona inaccesible, por lo que no es posible su verificación en toda su extensión; iii) Según el Plano de Zonificación del distrito de La Molina, aprobado por Ordenanza N.º 1661-MML, está calificado como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista PTP, declarado como zona intangible por Acuerdo de Concejo N.º 057-2012-MDLM, en la zona de Laderas del Distrito y iv) “el predio” no forma parte del registro del Sistema Catastral - SISCAT de la Municipalidad Distrital de La Molina; asimismo señaló que con Memorando N.º 0038-2025-MDLM-GAT-SRFT, remitido con fecha 13.01.2025, la Subgerencia de Registro y Fiscalización Tributaria indicó que: “(...) de la revisión de la base de datos predial del Sistema Integral de Gestión Municipal-SIGMUN y sistemas conexos, no se ha identificado la existencia de ningún contribuyente y/o predio registrado sobre la extensión de “el predio”;

15. Que, respecto de lo señalado por la Municipalidad de la Molina mediante el Oficio N.º 005-2025-MDLM-OGAF-OSGP descrito en el considerando precedente, cabe precisar que el profesional técnico de esta Subdirección mediante el Informe Preliminar N.º 00157-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 01 de abril de 2025, señaló que se ha cumplido con contrastar el área de “el predio” con las bases gráficas del INEI 2017_2023, donde se verifica que “el predio” se encuentra superpuesto totalmente al distrito de La Molina; señalando además que se está utilizando a modo de referencia la cartografía digital censal proporcionada por el INEI, mientras se procede con la actualización de los límites territoriales a nivel nacional;

16. Que, mediante Oficio N.º D000278-2025-MML-GDU-SPHU (S.I. N.º 11190-2025) presentado el 04 de abril de 2025, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que “el predio” se encuentra en zona: Protección y Tratamiento Paisajista – PTP (Zona Intangible – Acuerdo de Concejo N.º 057-2012-MDLM), de conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza N.º 1144-MML, actualizado por Ordenanza N.º 1661-MML; asimismo informó que “el predio” no se encuentra afecto a vías pertenecientes al Sistema Vial Metropolitano, aprobado por Ordenanza N.º 341-MML y sus modificatorias;

17. Que, con fecha 21 de marzo de 2025, se realizó la inspección técnica de “el predio”, conforme a lo señalado en la Ficha Técnica N.º 00058-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de marzo de 2025, donde se observó que “el predio” presenta una topografía de pendiente inclinada, es de forma irregular, con suelo de textura rocosa, arenosa y pedregosa; asimismo, en la mencionada ficha se indica que durante el recorrido de la inspección técnica no se verificó ocupaciones informales (encontrándose totalmente desocupado), solo se visualizó líneas de transmisión eléctrica dentro de “el predio”;

18. Que, mediante Informe Preliminar N.º 00146-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 24 de marzo de 2025, se realizó la revisión de bases gráficas de las diversas entidades, advirtiéndose lo siguiente: i) revisado el Geoportal de SIGDA y la base temática del Ministerio de Cultura, se advirtió que “el predio” no recae sobre monumentos arqueológicos, sitios arqueológicos ni Qhapaq Ñan; ii) revisada la Base Grafica BDPI remitida por el Viceministerio de Interculturalidad del Ministerio de Cultura mediante Oficio N.º 000375-2024-DGPI-VMI/MC (S.I. N.º 19139-2024), se verificó que “el predio” no recae sobre Centros Poblados Indígenas, Comunidad Campesina o Indígena tampoco sobre Reserva de Pueblos Indígenas; iii) revisado el Geoportal de SICAR Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, se observó que “el predio” no recae sobre unidades catastrales, comunidades campesinas ni comunidades nativas; iv) revisado el GEOLLAQTA de COFOPRI, se verificó que “el predio” no recae sobre área catastrada por COFOPRI; v) Revisado el Geocatastro con el que cuenta esta Superintendencia, se ha verificado que, “el predio”, no recae sobre procesos judiciales seguidos o en contra la SBN; vi) revisada la base gráfica de SUNARP que se tiene a través del convenio entre la SBN y SUNARP, se advirtió que “el predio” no recae sobre propiedades inscritas o con antecedentes registrales; vii) Revisada el GELOMERA se advirtió “el predio”, no se superpone con ACR del Sistema

de Lomas de Lima;

19. Que, teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes, se desprende que no existe afectación alguna a derechos de propiedad de terceros; asimismo, de la información remitida por las diversas entidades, se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con propiedad de terceros, áreas materia de formalización, Comunidades Campesinas o Nativas; por lo que, en consecuencia, corresponde continuar con el procedimiento para la Primera Inscripción de Dominio de predios del Estado;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, el “el Reglamento”, el “Texto Integrado del ROF de la SBN”, la “Directiva N.º DIR-00008-2021/SBN”, la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0366-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de abril de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno de **206 684,24 m²** (20,668 4 ha), ubicado en la ladera de cerro Huaquerona, a la altura de la Av. Melgarejo y a 750 km aproximadamente al sureste del Ovalo Huarochirí, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, según el Plano y la Memoria Descriptiva que sustentan la presente resolución.

SEGUNDO: REMITIR la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta, a la Zona Registral N.º 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), el mismo día de su publicación.

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

Firmado por
CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal