



## **RESOLUCIÓN N° 0322-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 23 de abril del 2025

### **VISTO:**

El Expediente N.° 166-2025/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazado de **910,50 m<sup>2</sup> (0,0911 ha)** ubicado sobre el Sitio Arqueológico Cerro Cañón Sector A, en el margen derecho del río Chillón y al Sureste de la Asociación Los Maestros del distrito de Carabayllo, provincia y departamento de la 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.° 29151<sup>1</sup> (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> aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022 (en adelante “Texto Integrado del ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico-legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, 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, 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-

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

<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.

2021/SBN denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, aprobada por la Resolución N.º 0124-2021/SBN;

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18º 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, inicialmente el área del presente procedimiento venía siendo evaluada en el expediente N.º 769-2015/SBNSDAPE; sin embargo, dado que existían dos áreas discontinuas, se vio por conveniente evaluarlas de manera independiente, generando el actual procedimiento (expediente 166-2025/SBNSDAPE) cuya área es de 910,50 m<sup>2</sup>. En consecuencia, las consultas realizadas en el expediente N.º 769-2015/SBNSDAPE serán utilizadas en el presente procedimiento, dado que el área de dichas consultas incluye al área materia de evaluación en el presente procedimiento de primera inscripción de dominio;

6. Que, con la finalidad de realizar las consultas a las entidades competentes respecto del expediente N.º 769-2015/SBNSDAPE, se elaboraron el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 3248-2019/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva N.º 1563-2019/SBN-DGPE-SDAPE ambos de fecha 05 de diciembre de 2019, respecto del área señalada en el párrafo precedente, la cual tiene una extensión de 53 058,58 m<sup>2</sup> (5,3059 ha) 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 Carabayllo, provincia y departamento de Lima (en adelante “área en evaluación”);

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 Carabayllo, 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.º D000375-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I. n.º 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.º 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.º 1209-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. n.º 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.º 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://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.º 00192-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 15 abril 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.º 00227-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. N.º 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.º 020954-2024-Z.R.Nº 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.º 1B de la Ficha N.º 343516 que continua en la Partida N.º 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 CAÑON SECTOR A” con protección provisional por Resolución Directoral RD N.º 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 21º de la Constitución Política del Perú en concordancia con el artículo 6º 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 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;

**13.** Que, mediante Oficio S/N (S.I. N.º 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.º 001024-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 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.º 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 56º de la Ley N.º 30230;

**16.** Que, se solcito a la Oficina Registral de Lima Zona N.º 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.º 43692038, el mismo que fue atendido mediante Oficio N.º 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.º 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.º 43692038 recae parcialmente sobre el “área en evaluación” obteniendo como resultado dos áreas discontinuas, redimensionando el área a 2 437,53 m<sup>2</sup> “área en evaluación 2”, mientras que el área restante de 5 697,82 m<sup>2</sup> será evaluada en el expediente N.º 759-2015/SBNSDAPE;

18. Que, asimismo, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 08 de abril del 2025 se realizó la inspección de campo del “área en evaluación 2”, conforme consta en la Ficha Técnica N.º 00072-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de abril de 2025. Durante la referida inspección se observó lo siguiente: el terreno se encuentra ubicado sobre el Sitio Arqueológico Cerro Cañón Sector A, en el margen derecho del Río Chillón y al Sureste de la Asociación Los Maestros; asimismo, el terreno es de naturaleza eriaza y forma irregular, presenta un suelo de composición arenoso – limoso - pedregoso, topografía variada y se encuentra totalmente desocupado;

19. Que, revisada la Base de Procesos Judiciales con la que cuenta esta Superintendencia se advirtió que parte del “área en evaluación 2” se superpone parcialmente con el Proceso Judicial de Prescripción Adquisitiva (Legajo N.º 325-2021). Asimismo, visualizada la Base Grafica Registral (BGR) – SUNARP, se advirtió una superposición parcial con la partida N.º 15148642. Advertida las situaciones antes mencionadas, y, a efectos de salvaguardar los derechos del Estado se ha visto por conveniente redimensionar el “área materia de evaluación 2” al área de “el predio” siendo ésta de **910,50 m<sup>2</sup> (0,0911 ha)**, conforme consta en el Plano Diagnostico N.º 1011-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE. Es preciso señalar, que a posterior se aperturará un nuevo expediente para el área materia de proceso judicial;

20. Que, el Informe Preliminar N.º 00192-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 15 de abril de 2025, señala que: **i)** revisado el Geoportal de SIGDA del Ministerio de Cultura, el predio recae 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.º 000375-2024-DGPI- VMI/MC (S.I. N.º 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;

21. Que, cabe precisar que lo señalado por la Oficina Registral de Lima mediante el Informe Técnico N.º 020954-2024-Z.R.Nº IX-SEDE- LIMA/UREG/CAT de fecha 02 de agosto de 2024, guarda relación con lo advertido en el Informe Preliminar N.º 00192-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 15 de abril de 2025, dentro del cual se indica entre otros puntos que, de acuerdo a la Base Gráfica de SUNARP, “el predio” no presenta antecedentes registrales;

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.º 1045-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva N.º 0459-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 16 de abril de 2025, respectivamente, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

23. Que, en virtud de las acciones descritas en los considerandos precedentes, se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con Comunidades Campesinas, ni con áreas en proceso de formalización; 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 Reglamento”, “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 0360-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de abril de 2025;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo de **910,50 m<sup>2</sup> (0,0911 ha)** ubicado sobre el Sitio Arqueológico Cerro Cañón Sector A, en el margen derecho del río Chillón y al Sureste de la Asociación Los Maestros, en el distrito de Carabaylo, 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 – Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente en el Registro de Predios de Lima.

**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](http://www.gob.pe/sbn) ).

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

**Firmado por**  
**Carlos Alfonso Garcia Wong**  
**Subdirector**  
**Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal**