



RESOLUCIÓN N° 0332-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente n.° 958-2021/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazo de **69 800,61 m² (6,9801 ha)** ubicado al Noreste del cerro La Cruz y al Oeste del Asentamiento Humano Magisterial Oasis, en el distrito de Ancón, 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”), su Reglamento² 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 Estatales³ 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-00008-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.° 0124-2021/SBN;

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18° de “la Ley”, “Las

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

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

³ Aprobado mediante Resolución n.° 00066-2022/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 28 de septiembre de 2022.

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, como parte de la etapa de identificación, se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose un área de 70 709,59 m² (7,0710 ha) ubicado al Noreste del cerro La Cruz y al Oeste del Asentamiento Humano Magisterial Oasis, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (en adelante "área en evaluación") conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N° 2683-2021/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N° 1191-2021/SBNDGPE-SDAPE, ambos de fecha 23 de diciembre de 2021;

6. Que, posteriormente a criterio profesional encaminado a determinar la primera inscripción de dominio respecto del "área en evaluación", se procedió a actualizar formatos los documentos técnicos Plano Perimétrico – Ubicación n.º 1214-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva n.º 0491-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE ambos de fecha 17 y 18 de julio de 2024, ello, a fin de actualizar las consultas respectivas ante las entidades;

7. Que, mediante Oficios nros. 06120, 06121, 06122, 06123, 06124, 06125, 06126-2014/SBN-DGPE-SDAPE, todos de fecha 18 de julio de 2024, se ha solicitado información a las siguientes entidades: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Municipalidad Distrital de Ancón, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, Programa Sectorial III de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, Subgerencia de Adjudicación, Saneamiento Físico - Legal de Tierras y Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a fin de determinar si el "área en evaluación" es susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

8. Que, mediante Oficio n.º 000713-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. n.º 21889-2024) presentado el 02 de agosto de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura se informó que el "área en evaluación" se encuentra superpuesto parcialmente con el bien inmueble prehispánico "Anexo El Tanque Sector 1"; asimismo, señaló que el bien inmueble no dispone de declaratoria patrimonial ni de plano de delimitación aprobado; por lo que, se considera que puede proseguir el decurso de dicho procedimiento de inmatriculación tratándose que el referido ámbito arqueológico aún no se encuentra en proceso de saneamiento por la Dirección para su ulterior inmatriculación en sede registral;

9. Que, respecto a la superposición detectada con el bien inmueble prehispánico "Anexo El Tanque Sector 1", se debe tener en cuenta la protección que el Estado efectúa sobre estos bienes, dada 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 predio sólo constituye una restricción al ejercicio de las atribuciones inherentes al derecho de propiedad que el Estado ejerce, mas no impide continuar con el proceso de inmatriculación;

10. Que, mediante Oficio n.º D000396-2024-MML-GDU-SASFLTRU (S.I. n.º 22139-2024) presentado el 05 de agosto de 2024, la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remitió el Informe Técnico n.º D000001-2024-MML-GDU-SASFLTRU-DT-KAR del 01 de agosto de 2024, mediante el cual informó que no se encuentra llevando a cabo procesos de formalización y saneamiento en parte o en la totalidad del "área en evaluación", al encontrarse fuera del ámbito de su competencia;

11. Que, mediante Oficio S/N (S.I. n.º 24156-2024) presentado el 23 de agosto de 2024 respectivamente, la Oficina Zonal Lima – Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, informó que el "área en evaluación", se ubica en un ámbito geográfico donde no ha realizado proceso 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 de Oficio n.º D005625-2024-COFOPRI-OZLC debidamente suscritos por el Jefe de la Oficina Zonal de Lima y Callao;

12. Que, mediante Oficio n.º 492-2024-A/MDA (S.I n.º 24658-2024) presentado el 28 de agosto de 2024, la Municipalidad Distrital de Ancón remitió el Informe n.º 0947-2024/GDU/MDA del 26 de agosto de 2024, que traslada el Informe n.º 0281-2024/SGPUOPYC/MDA y adjunta el Informe n.º 831-2024-NCGS/SGPUOPYC del 22 de agosto de 2024, través del cual señaló que el “área en evaluación” se encuentra dentro de un predio de mayor extensión, denominado ZONA SUR, de propiedad municipal del Consejo Distrital de Ancón según la Ley del 25/10/1896;

13. Al respecto, debemos mencionar que según Informe n.º 00168-2024/SBN-DNR-SDNC de fecha 13 de junio de 2024, se concluye que el Decreto Ley n.º 17119, derogó tácitamente la ley de 25 de octubre de 1896, al disponer la derogación de todas las leyes que adjudicaron a los Consejos Municipales de la República y a las Corporaciones u organismos similares creadas con fines de fomento económico y social de los departamentos, los terrenos de libre disposición del Estado ubicados dentro de los límites de su jurisdicción;

14. En consecuencia, por imperio del Decreto Ley n.º 17119, han quedado derogadas tácitamente todas aquellas leyes anteriores, que adjudicaron predios del Estado a favor de los Concejos Municipales, entre las cuales, indefectiblemente, se encuentra la Ley de 25 de octubre de 1896, que dispuso la adjudicación de terrenos a favor de la Municipalidad Distrital de Ancón; por lo que, el “área en evaluación” no sería de propiedad de la mencionada municipalidad;

15. Que, mediante Oficio n.º 1440-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I n.º 27492-2024) presentado el 23 setiembre 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 0047-2024-MIDAGRI-DVPSDA/ DIGESPACR-FJGB de fecha 07 de setiembre de 2024, a través del cual informó según el cual señaló que se debe realizar la respectiva consulta través del siguiente enlace URL: <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° 00198-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 22 de 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;

16. Que, mediante Oficio n.º D000010-2025-MML-GDU-SPHU (S.I. n.º 01581-2025) presentado el 17 de enero de 2025, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas - GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima informó que el “área en evaluación” se encuentra afecta por **Vía Colectora Calle 1**; Acceso a Santa Rosa - Ancón; Sección C-03-A71 y ancho de vía normativo = 22.60 ml, ello de conformidad con la Ordenanza n.º 341-MML y sus modificatorias. Asimismo, de conformidad con el Plano de Zonificación de los Usos del distrito de Ancón, aprobado con Ordenanza N° 1018-MML de fecha 11-07-2007, donde se observa que el predio se encuentra en Zonificaciones: Protección y Tratamiento Paisajista – PTP y Residencial de Densidad Media – RDM;

17. Que, a fin de determinar la existencia de antecedentes registrales que afecten al “área en evaluación”, mediante Oficio n.º 00234-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I n.º 23020-2024) presentado el 14 de agosto de 2024, la Zona Registral n.º IX – Oficina Registral de Lima, remitió el Informe Técnico n.º 021551-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 12 de agosto de 2024, en donde indicó que parte del “área en evaluación” se visualiza del siguiente modo: Parcialmente, en zona donde se identifica el ámbito, de mayor extensión, inscrito en el asiento n.º 1 del Tomo 1416 Fojas 19, que continua en la partida n.º 47559278, no siendo factible determinar con certeza en que proporción estaría siendo implicado, debido a que la información gráfica (plano) obrante en el título archivado n.º 2474 del 27.10.1965, no cuenta con los elementos técnicos suficientes, que permitan determinar con precisión la geometría y ubicación espacial correcta de lo inscrito en dicha partida; Parcialmente, en zona donde se identifica el ámbito matriz, inscrito en el asiento n.º 2 del Tomo 1068 Fojas 259, que continua en la partida No 07051061, no siendo factible determinar con certeza el área afectada, debido a que la información gráfica(plano) obrante en el título archivado n.º 2054 del 08.04.1960, no cuenta con los elementos técnicos necesarios, que permitan determinar con precisión la geometría y ubicación espacial correcta de lo inscrito en la partida en mención; en Zona próxima a donde se advierte el ámbito mayor inscrito en el asiento n.º 1B de la Ficha n. 1115022, que continua en la partida n.º 42618640, no siendo factible

dar precisiones gráficas, por cuanto el título archivado n.º 38007 del 22.10.1987, no cuenta con información técnica suficiente, que lo permita, por lo que no ha sido posible deslindar implicancia con el ámbito de estudio, y, finalmente, El saldo del ámbito de estudio, en zona donde a la fecha, en nuestras bases graficas consultadas, no se ha podido identificar la existencia o no de predios inscritos, debiéndose indicar que la base grafica de esta oficina es solo referencial, por lo que no ha sido posible verificar si esta porción del área en estudio se encuentra inscrito o no;

18. 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;

19. 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”, conforme consta en Ficha Técnica n.º 00073-2025/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de abril de 2025. la inspección de campo realizada el día 08 de abril de 2025, se pudo verificar que el “área en evaluación” es de naturaleza eriaza y forma irregular, presenta un suelo de composición arenosa con afloramiento rocoso por el lado este, topografía variada. Asimismo, se verifico que el “área en evaluación” se encuentra parcialmente ocupado, se encontró dos reservorios de material noble, uno con techo aligerado y el otro sin techo; ambos en estado de abandono, desmonte, postes de concreto y de madera con cableado, un reservorio de concreto armado (SEDAPAL). Asimismo, una trocha cruza por la parte central del terreno. no se identificó a ninguna persona. finalmente, el resto del terreno se encontraba desocupado;

20. Que, revisada la Base Gráfica Registral (BGR) – SUNARP, se advirtió que parte del “área en evaluación” se superpone parcialmente con las partidas n.º 49072252 (Área superpuesta= 908,93 m²) y partida n.º 42618640 (Área superpuesta= 0,05 m²). Asimismo, se deja constancia que según CBC adjunto a la S.I. n.º 23020-2024 en el grafico referencial complementario se visualizan las partidas (47559278 y 07051062) las cuales no se ubican en la base grafica registral (BGR) – SUNARP; por otro lado, se precisa que la partida 07051061 no se superpone con el “área en evaluación”. Advertida las situaciones antes mencionadas, y, a efectos de salvaguardar los derechos del Estado se ha visto por conveniente redimensionar el “área en evaluación” al área de “el predio” siendo ésta de **69 800,61 m² (6,9801 ha)**, conforme consta en el Plano Diagnostico n.º 1075-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 22 de abril de 2025;

21. Que, cabe precisar que lo señalado por la Oficina Registral de Lima mediante el Informe Técnico n.º 021551-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 12 de agosto de 2024, guarda relación con lo advertido en el Informe Preliminar n.º 00198-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 22 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, el Informe Preliminar n.º 00198-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 22 de abril de 2025, se realizó la revisión de bases gráficas, advirtiéndose lo siguiente: **i)** revisado el Geoportal de SIGDA del Ministerio de Cultura, se advirtió que “el predio” predio se superpone parcialmente sobre el Sitio Arqueológico Anexo El Tanque Sector 1 en un área aproximada de 13 238,18 m²; **ii)** revisado el Geoportal de SICAR y el Sistema Catastral Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, se observó que “el predio” no se encuentra 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.º 19139-2024), se verificó que “el predio” no recae sobre comunidades campesinas, comunidades nativas y/o pueblos indígenas u originarios; **iv)** revisado el Geoportal de SUNARP, se advirtió que “ el predio” no se encontraría sobe propiedades inscritas; y **v)** revisado el portal geográfico SBN, se advirtió que “el predio” no recae sobre propiedades estatales;

23. 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 1086-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva n.º 0486-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE ambas de fecha 23 de abril de 2025, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

24. 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 0376-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de abril de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo de **69 800,61 m² (6,9801 ha)** ubicado al Noreste del cerro La Cruz y al Oeste del Asentamiento Humano Magisterial Oasis, en el distrito de Ancón, 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

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