



RESOLUCIÓN N° 0491-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de mayo del 2025

VISTO:

El Expediente n.° 324-2025/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno urbano de **45 610,21 m² (4,5610 ha)**, ubicado en Avenida Magisterio S/N (Separadora Agro Industrial), esquina del cruce con pasaje La Villa – Unidad Agropecuaria La Villa 1 y parte de Asociación Agropecuaria San Isidro Labrador 1, en el distrito de Villa El Salvador, provincia de Lima, 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;

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.

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;

5. Que, inicialmente el área del presente procedimiento venía siendo evaluada en el expediente n.° 439-2017/SBNSDAPE; sin embargo, dado que existían catorce áreas discontinuas, se vio por conveniente evaluarlas de manera independiente, generando el actual procedimiento (expediente n.° 324-2025/SBNSDAPE) cuya área es de 45 610,21 m². En consecuencia, las consultas realizadas en el expediente n.° 439-2017/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.° 439-2017/SBNSDAPE, se elaboraron la Memoria Descriptiva n.° 0044-2023/SBN-DGPE-SDAPE y el Plano Perimétrico-Ubicación n.° 0160-2023/SBN-DGPE-SDAPE, respecto de un área de 306 589,61 m² ubicada al este del A.H. Villa El Salvador Sector 3 y al norte del A.H. La Encantada, altura de la Av. Cesar Vallejo, del distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima (en adelante “área materia de evaluación”);

7. Que, mediante Oficios nros. 04115, 04128 y 04140-2024/SBN DGPE-SDAPE todos del 28 de mayo de 2024, Oficios nros. 04159 y 04170-2024/SBN DGPE-SDAPE ambos del 29 de mayo de 2024 y Oficios nros. 04220 y 04225-2024/SBN DGPE-SDAPE ambos del 30 de mayo de 2024, se ha solicitado información a las siguientes entidades: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Dirección de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima y Municipalidad Distrital de Villa El Salvador, respectivamente, a fin de determinar si el “área materia de evaluación” es susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

8. Que, mediante Documento s/n (S.I n.° 16566-2024) presentado el 14 de junio 2024, la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remitió el Informe Técnico n.° 000051-2024-MML-GDU-SASFLTRU-DT de 13 de junio del 2024, a través del cual informó que no se está ejerciendo procesos de formalización o titulación de predios rurales de acuerdo a la Ordenanza n.° 2220-MML, asimismo señala que el “área materia de evaluación” en consulta se encuentra zonificada en Zona Urbana, por lo que se encuentra fuera de la competencia de la Municipalidad;

9. Que, mediante Documento s/n (S.I. 17420-2024) presentado el 24 de junio del 2024, la Oficina Zonal de Lima-Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que el “área materia de evaluación” en consulta se ubica en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

10. Que, mediante Oficio n.° 0984-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. n.° 18285-2024) presentado el 01 de julio del 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, remitió el Informe n.° 0093-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR/VMFG del 31 de mayo de 2024, a través del cual concluyó que se debe solicitar información a la Municipalidad Metropolitana de Lima, debido a que cuentan con las facultades para las actividades de saneamiento físico legal y titulación de predios y Comunidades Campesinas y Nativas en el ámbito rural;

11. Que, mediante Oficio n.° 000854-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I n.° 25562-2024) presentado el 04 de setiembre del 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que no se encuentra registrado ningún Bien Inmueble Prehispánico delimitado en el “área materia de evaluación”;

12. Que, se deja constancia que mediante Oficio n.° 04159-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 04

de junio del 2024, reiterado mediante Oficio n.º 06854-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 16 de agosto de 2024, se requirió información a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles de conformidad a lo establecido por el artículo 56º de la Ley n.º 30230; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que se haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

13. Que, se deja constancia que mediante Oficio n.º 04225-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 04 de junio del 2024, reiterado mediante Oficio n.º 06852-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 16 de agosto de 2024, se requirió información a la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador, para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles de conformidad a lo establecido por el artículo 56º de la Ley n.º 30230; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que se haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

14. Que, se debe precisar que, si bien los oficios indicados en los considerandos décimo segundo y décimo tercero no fueron contestados por las entidades consultadas, en el legajo del expediente n.º 439-2017/SBNSDAPE, obra la siguiente documentación:

14.1. Mediante Oficio n.º D000151-2023-MML-GDU-SPHU (S.I. 04478-2023) presentado el 24 de febrero del 2023, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remitió el Informe Técnico n.º D000047-2023-MML-GDU-SPHU-DC del 22 de febrero del 2023, a través del cual señala que el “área materia de evaluación 3” se encuentra afecta por la Vía Metropolitana denominada “Agro Industrial”, clasificada como Vía Colectora, Sección C: C - 19, Tramo: 1º de Mayo - Talara, aprobado por Ordenanza n.º 341-MML y sus modificatorias. Así mismo, se encuentra afecto por las Vías Locales de Tratamiento Especial: Los Forestales Sección: LTE-1 Tramo: El Guarango – José Carlos Mariátegui, a probado por Ordenanza N.º 195-MML. Por último, se informó que la mayor parte de “el predio” en consulta se encuentra en la Zona de Reglamentación Especial – ZRE y la otra parte se encuentra en zonificaciones Residencial de Densidad Media – RDM y Comercio Zonal – CZ, aprobado con Ordenanza n.º 933-MML y actualizado por Ordenanza n.º 2220-MML.

14.2. Mediante Oficio n.º 036-2023-GRAT/MVES (S.I. n.º 04682-2023) presentado el 24 de febrero del 2023, la Municipalidad de Villa El Salvador remitió el Informe n.º 042-2023-SGFT-GRAT/MEVS, mediante el cual la Subgerencia de Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador, señaló que existen 29 asociaciones que ocupan el “área materia de evaluación 3”, los referidos ocupantes son: (1) Asociación Los Minkas, (2) Asociación Lomo de Corvina (3) Asociación Tres Regiones (4) Asociación Tahuantinsuyo (5) Asociación Santa Rosa (6) Asociación Los Campesinos (7) Asociación Los Granjeritos (8) Asociación Patitos (9) Asociación Pino 3 (10) Asociación Apasil (11) Asociación Virgen de Cocharcas (12) Asociación El Triunfo de Villa (13) Asociación Mensajeros de la Paz (14) Asociación Sr. De Cachuy (15) Asociación Agrowussines (16) Asociación Heliconia (17) Asociación Santa Nélida (18) Asociación La Villa (19) Asociación Juan Velasco (20) Asociación 18 de Octubre (21) Asociación 13 de Julio (22) Asociación Colonia Cañetana (23) Asociación Virgen De Chapi (24) Asociación Familias Unidas (25) Asociación Chacrita Cajamarquina (26) Asociación 13 De Mayo (27) Asociación Agropecuaria Lomas de Corvina (28) Asociación San Valentín (29) Asociación Virgen de La Candelaria.

15. Que, a fin de determinar la existencia de antecedentes registrales que afecten el “área materia de evaluación”, mediante Oficio n.º 00152-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. 16792-2024) presentado el 18 de junio del 2024, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, remitió el Informe Técnico n.º 15841-2024-ZRN. °IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de 13 de junio del 2024, en el cual informa que no se ha identificado un predio inscrito dentro del “área materia de evaluación” que haya sido incorporado a la base gráfica digital, sin embargo, al no contar con una base grafica de la totalidad de predios inscritos, no es posible determinar si el mismo se encuentra inscrito o no. Asimismo, no se ha encontrado algún título en trámite;

16. 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.

17. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 00279-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 05 de noviembre de 2024, durante la referida inspección técnica de campo realizada el 31 de octubre de 2024, dentro del cual se encuentra el área de “el predio”, es de forma irregular y se encuentra totalmente en zona urbana en su mayor área en Zona De Reglamentación Especial (ZRE), otra área en Zona Residencial de Densidad Media (RDM) y otra en Comercio Zonal (CZ); al momento de la inspección el “área materia de evaluación 3” se encuentra totalmente ocupada por terceros;

18. Que, respecto de las ocupaciones antes señaladas, mediante los Oficios nros. 8768 y 8769-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificados el 31 de octubre de 2024, se solicitó a los ocupantes identificados en campo, que envíen la documentación que les daría derecho a ocupar parte del “área materia de evaluación”;

19. Que, se obtuvieron las respuestas de los ocupantes, los mismos que remitieron la documentación pertinente; cabe señalar que, la misma fue evaluada de forma conjunta con la documentación que obra en el legajo del expediente n.º 439-2017/SBNSDAPE, advirtiendo lo siguiente:

19.1. Mediante Resolución de Alcaldía n.º 298-1988, la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador aprobó el Plano Perimétrico del área donde se implementaría el Plan de Desarrollo Agropecuario, el mismo que fue modificado por la Resolución de Alcaldía n.º 621-1991 ampliándose el Proyecto Municipal Agropecuario a 116.806619 Has, siendo esta última Resolución remitida a la Municipalidad de Lima Metropolitana a fin que realice las acciones pertinentes.

19.2. Por otro lado, mediante Resolución de Alcaldía n.º 960 del 2 de agosto de 1991, la Municipalidad de Lima Metropolitana remitió a la Dirección General de Bienes Nacionales del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el expediente en el cual obraban los actuados referentes al área de 434 666,00 m², a fin que la referida Dirección realice la inscripción en primera de dominio a favor del Estado y la posterior transferencia a favor de la Municipalidad de Lima Metropolitana.

19.3. En ese sentido, mediante Resolución de Alcaldía 3041 del 26 de setiembre de 1996, la Municipalidad de Lima Metropolitana modificó la Resolución de Alcaldía n.º 960 del 2 de agosto de 1991 reduciendo el área a 77 806,98 m²; asimismo, solicitaron que la Superintendencia de Bienes Estatales realice el trámite de inscripción en primera de dominio a nombre del Estado y posterior transferencia a favor de la Municipalidad de Lima Metropolitana.

19.4. Pese a lo anterior, la Municipalidad de Villa El Salvador, en el marco de su Plan Integral de Desarrollo Distrital, adjudicó un total de 465 134,00 m² a las 29 Unidades Agropecuarias Agrosilves, conforme consta en la Constancia de Adjudicación de fecha 16 de octubre de 1997.

19.5. Adicionalmente a todo antes referido, mediante Oficio n.º 118-2019-MML-GDU-SASLT (S.I n.º 06988-2019) presentado el 5 de marzo de 2019, la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima nos pone en conocimiento sobre la Resolución de Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras n.º 091-2013 de fecha 29 de noviembre de 2013, en la cual la Municipalidad Metropolitana de Lima resolvió declarar improcedente los procedimientos de formalización y titulación de tierras eriazas habilitadas e incorporadas a la Actividad Agropecuaria respecto a los predios comprendidos en la Asociación Agropecuaria Agrosilves, en un área de 166.29 hectáreas, ubicados en el Sector Lomo de Corvina del distrito de Villa El Salvador, por cuanto se determinó que están ubicados en área urbana, sobre los cuales esta entidad municipal no ejerce competencia para la realización del saneamiento físico legal en materia agraria. Asimismo, precisó que, al ser un terreno eriazo, sería de dominio del Estado, lo cual hacen de conocimiento para los fines pertinentes.

20. Que, en consecuencia, teniendo en consideración lo señalado por la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, esta Superintendencia puede continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del “área materia de evaluación”; toda vez que, el área que ocupa la Asociación Agropecuaria San Isidro Labrador del Cerro Lomo de Corvina “AGROSILVES” se encuentra en su totalidad en área urbana, ello en concordancia con el artículo 36º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151;

21. 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;

22. Que, a efectos de salvaguardar los derechos del Estado y con la finalidad de no establecer duplicidades registrales, puesto que dentro del “área materia de evaluación” se encuentran diversas partidas electrónicas de propiedad de terceros, se ha visto por conveniente dividir el “área materia de evaluación” en 14 áreas discontinuas, ello según la realidad física del predio conforme a las lotizaciones de zonas urbanas no inscritas. En ese sentido, para la evaluación del presente procedimiento se ha considerado el área 45 610,21 m², ubicada en Avenida Magisterio S/N (Separadora Agro Industrial), esquina del cruce con pasaje La Villa – Unidad Agropecuaria La Villa 1 y parte de Asociación Agropecuaria San Isidro Labrador 1, en el distrito de Villa El Salvador, provincia de Lima, departamento de Lima (en adelante “el predio”); sin perjuicio de ello, existen 13 expedientes adicionales donde se trabajarán las áreas libres restantes, conforme se detalla en el Plano Diagnóstico n.º 1325-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 05 de mayo de 2025;

23. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, conforme a lo señalado en el Plano Diagnóstico n.º 1325-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 05 de mayo de 2025, se concluye que: i) revisado el Geoportal de SIGDA del Ministerio de Cultura, se advirtió que “el predio” no recae sobre zonas arqueológica, 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 Gráfica 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;

24. Que, asimismo cabe precisar que lo señalado por la Oficina Registral de Lima mediante el Informe Técnico n.º 15841-2024-ZRN.º IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de 13 de junio del 2024, guarda relación con lo advertido en los Planos Diagnósticos n.º 951-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 09 de abril de 2025 y n.º 1325-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 05 de mayo 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;

25. Que, con la finalidad de continuar con el presente procedimiento, se elaboró la documentación técnica que sustentará la emisión de la resolución correspondiente, la cual consta del Plano Perimétrico-Ubicación n.º 1326-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva n.º 0623-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

26. 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 0530-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de mayo de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno urbano de **45 610,21 m² (4,5610 ha)**, ubicado en Avenida Magisterio S/N (Separadora Agro Industrial), esquina del cruce con pasaje La Villa – Unidad Agropecuaria La Villa 1 y parte de Asociación Agropecuaria San Isidro Labrador 1, en el distrito de Villa El Salvador, provincia de Lima, 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: Notificar la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión, a efectos que realice las acciones correspondientes, conforme a sus atribuciones establecidas en los artículos 53° y 54° del ROF de la SBN.

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).

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

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