



RESOLUCIÓN N° 0523-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de mayo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 073-2021/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** de un predio de **109,51 m²** (0,0110 ha) ubicado en el jirón Zepita N.º 383, altura del cruce con la avenida José Olaya cuadra 8, en el distrito de Chorrillos, 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.º 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 49º y 50º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 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 36º de “la Ley” en concordancia con el artículo 101º 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*

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

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

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, mediante Memorándum N.º 03003-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020 la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario informó que mediante la solicitud de ingreso N.º 29870-2018 la Sra. Anita Ramos Luna solicitó la venta directa de un área de 109,60 m² ubicada en el Jr. Zepita N.º 383, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima; asimismo precisó que de acuerdo a la evaluación realizada mediante Informe Preliminar N.º 1077-2018/SBN-DGPE-SDDDI, se determinó que el área solicitada no se encuentra inscrita a favor del Estado; y en virtud a ello solicitó se evalúe la primera inscripción de dominio a favor del Estado;

6. Que, en ese sentido, conforme se indica en el Informe Preliminar N.º 00179-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de enero de 2021, se procedió a evaluar la documentación adjunta al Memorándum indicado en el considerando precedente; siendo que de acuerdo a las coordenadas UTM en Datum WGS84 consignadas en los planos adjuntos se obtuvo el área de **109,51 m²** (0,0110 ha) ubicada en el jirón Zepita N.º 383, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, conforme al Plano Perimétrico N.º 0149-2021/SBN-DGPE-SDAPE, Plano de Ubicación N.º 0150-2021/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva N.º 0098-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 21 de enero de 2021;

7. Que, mediante Oficios Nros. 05242, 05243, 05244, 05245, 05246, 05247 y 05248-2024/SBN-DGPE-SDAPE, todos del 26 de junio de 2024, se requirió información a las siguientes entidades: Municipalidad de Chorrillos, Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 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, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – MIDAGRI, y a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura respectivamente, a efectos de determinar si “el predio” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

8. Que, mediante Oficio N.º 00193-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. N.º 18809-2024), presentado el 04 de julio de 2024, la Oficina Registral de Lima remitió el Informe Técnico N.º 017850-2024-Z.R.N.º IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 02 de julio de 2024, a través del cual informó que “el predio” se encuentra en un sector sin antecedente gráfico registral inscrito a la fecha; asimismo, señaló que no se visualiza afectando títulos pendientes de inscripción que involucren al predio en estudio;

9. Que, se advierte que lo señalado por la Oficina Registral de Lima mediante el Informe Técnico N.º 017850-2024-Z.R.N.º IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT descrito en el considerando precedente, guarda relación con lo advertido en el Informe Preliminar N.º 00210-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 29 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;

10. Que, mediante Oficio N.º 000043-2024-MDCH/SGPUC, presentado mediante las S.I. Nros. 19066-2024 y 21736-2024 el 04 de julio de 2024 y el 01 de agosto de 2024 respectivamente, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad de Chorrillos remitió el Informe Técnico N.º 0231-2024/MDCH-GDU-SPUC-CCA del 04 de julio de 2024, a través del cual informó lo siguiente: i) Respecto del requerimiento sobre la identificación de contribuyente señaló que de acuerdo a la Ordenanza Municipal N.º 480-2024/MDCH del 26 de marzo de 2024, que aprueba el ROF vigente de dicha Municipalidad, donde se indica que es competencia de la Gerencia de Administración Tributaria (GAT), específicamente de la Subgerencia de Registro Tributario, la inscripción y/o actualización del “... registro de contribuyentes y predios, administrar administrar la respectiva base de datos, la determinación de la deuda tributaria ...”, razón por la cual no es competente para atender lo solicitado; ii) Del ingreso del cuadro de datos técnicos sobre su base gráfica la cual se encuentra en constante y continua actualización, se advierte que la poligonal resultante (presenta un ligero desfase) recae dentro de la poligonal referencial del denominado lote ubicado frente al Jr. Zepita N.º 383; iii) Se realizó la inspección técnica ocular a “el predio” el día 03 de julio del 2024, donde se observó que “el predio” está constituido por una edificación de material noble de un (01) nivel, el cual cuenta con dos ingresos principales, la primera corresponde a una puerta metálica y la segunda a una puerta de madera, asimismo en la diligencia realizada no se encontró a los

titulares y/o poseesionarios del inmueble, sin embargo se observó una placa de numeración donde se indica “Familia Salinas Ramos”, y un suministro eléctrico con código N.º 104279, el cual se encuentra registrado a favor de la Sra. Ramos Luna Anita; iv) De la consulta realizada sobre contribuyentes inscritos sobre “el predio”, se encontró al señor Vergara Donoso Guerrero Carlos con código de contribuyente N.º 722748 y a la Sra. Ramos Luna Anita, con código de contribuyente N.º 974880; iv) De la revisión del Sistema de Gestión Documental (SGD) se advirtió que no se registra procedimientos administrativos con fines de saneamiento físico – legal de la propiedad por parte de los sres. Vergara Donoso Guerrero Carlos y Ramos Luna Anita y v) De acuerdo a la Ley N.º 28294 “Ley del Sistema Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios” donde se indica que el distrito de Chorrillos a la fecha no cuenta con un levantamiento de información catastral, por ello se constituye como zona no catastrada, entendiéndose por zona no catastrada al ámbito geográfico dentro del territorio nacional cuyo levantamiento catastral no se ha ejecutado acorde a lo señalado en el Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS “Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios” Ley N.º 28294;

11. Que, mediante Oficio N.º 000608-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 19584-2024), presentado el 11 de julio de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, informó que “el predio” no se superpone con ningún Bien Inmueble Prehispánico registrado a la fecha en la zona materia de consulta;

12. Que, mediante documento s/n (S.I. N.º 19981-2024), presentado el 15 de julio de 2024, la Subgerencia de Adjudicaciones Saneamiento Físico – Legal de Tierras y Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remitió un documento s/n, mediante el cual informó que se ha contrastado el área solicitada en consulta con la base gráfica de predios rurales que maneja la División Técnica de la Subgerencia de Adjudicaciones, Saneamiento Físico-Legal de Tierras y Renovación Urbana, constatándose que no se está ejerciendo procesos de formalización o titulación de predios rurales; asimismo, señaló que “el predio” cuenta con zonificación urbana de acuerdo a la Ordenanza N.º 2504-MML, publicada el 01 de octubre de 2007 que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo del distrito de Chorrillos; por lo tanto esta comuna no ejerce actos de formalización y saneamiento físico legal de predios rurales en dicha zona;

13. Que, mediante documento s/n (S.I. N.º 23841-2024) presentado el 21 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 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 numeración del Oficio n.º D005461-2024-COFOPRI-OZLC y se encuentra debidamente suscrito por el jefe de la Oficina Zonal de Lima y Callao, el cual obra en el expediente físico;

14. Que, mediante Oficio N.º 7223-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de setiembre de 2024 se reiteró el pedido de información a la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural, advirtiéndose que mediante Oficio N.º 1433-2024-MIDAGRI-DVPSD/DIGESPACR (S.I. N.º 27430-2024) presentado el 20 de 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 0040-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-FJGB del 06 de setiembre de 2024, a través del cual informó que se debe realizar la respectiva consulta a través del siguiente enlace URL: <https://winlmprap09.midagri.gob.pe/winlmprap13/rest/services/ogc/CatastroRural/MapServer>, donde se encuentra disponibles 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;

15. Que, mediante Oficio N.º D000356-2025-MML-GDU-SPHU (S.I. N.º 12788-2025) presentado el 21 de abril de 2025, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, indicó que se podrá visualizar y descargar la información correspondiente a la zonificación y vías del Sistema Vial Metropolitano a través de los siguientes links:

<https://portal.imp.gob.pe/Recursos/Planos%20de%20Zonificaci%C3%B3n%202024/Julio2024/Chorrillos%20Zonificacion%20julio%202024.pdf> (link de zonificación) y <https://portal.imp.gob.pe/normas-zonificacion-y-sistema-vial-metropolitano/sistema-vial/> (link de Sistema Vial). Al respecto, cabe precisar que el profesional técnico de esta Subdirección procedió a revisar los links antes indicados, advirtiendo que "el predio" se encontraría en RDM = Residencial de Densidad Media, no habiendo encontrado otra incidencia al respecto;

16. Que, asimismo, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 31 de enero de 2025 se realizó la inspección de campo, conforme consta en la Ficha Técnica N.º 00024-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de febrero de 2025 (aclarado mediante Informe Brigada N.º 00177-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 19 de mayo de 2025), donde se observó que "el predio" se encuentra ocupado totalmente por una casa de material noble de un piso, observándose en la pared una placa de numeración donde se indica "Familia Salinas Ramos" - Jr. Zepita N.º 383; sin embargo, no se encontró a ninguna persona en "el predio" (por tal motivo, toda la información que consta en la ficha y en el Informe Brigada antes indicado son de acuerdo a lo observado de forma externa); asimismo se observó que "el predio" cuenta con todos los servicios básicos;

17. Que, respecto de lo señalado en el considerando precedente y lo informado por la Municipalidad Distrital de Chorrillos mediante Informe Técnico N.º 0231-2024/MDCH-DGU-SPUC-CCA del 04 de julio de 2024 descrito en el décimo considerando de la presente resolución, donde informó entre otros que, de la consulta realizada sobre contribuyentes inscritos sobre "el predio" se encontró al señor Vergara Donoso Guerrero Carlos y a la Sra. Ramos Luna Anita, cabe precisar que la señora Anita Ramos Luna mediante solicitud de ingreso N.º 29870-2018, presentada a esta Superintendencia el 13 de agosto de 2018, solicitó la venta directa de "el predio" por el supuesto de posesión consolidada, indicando que es posecionaria del mismo desde hace 40 años aproximadamente, adjuntando entre otros la declaraciones juradas de 3 personas quienes indican ser sus vecinas y declaran que la señora Anita Ramos Luna domicilia en el jirón Zepita N.º 383, del distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima desde hace 40 años, quedando con ello claro su condición de posecionaria;

18. Que, asimismo, mediante Oficio N.º 01907-2025/SBN-SGPE-SDAPE, notificado el 05 de abril de 2025 vía publicación en el diario Perú 21, se informó al Sr. Carlos Vergara Donoso Guerrero, que esta Subdirección viene llevando a cabo el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio respecto de "el predio", requiriéndole que remita a esta Superintendencia copia de los documentos que sustenten su derecho a ocupar "el predio", otorgándole un plazo de 10 días hábiles contados a partir del día siguiente de notificado el oficio antes indicado; sin embargo a la fecha no se ha recibido documento alguno en repuesta a nuestro requerimiento. Al respecto se debe tener en cuenta lo señalado en el numeral 6.1.3.4 de "La Directiva N.º DIR-00008-2021/SBN", donde se precisa lo siguiente: *"No impide continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio que el predio materia de evaluación se encuentre ocupado."*;

19. Que, mediante Informe Preliminar N.º 00210-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 29 de abril de 2025, se realizó la revisión de bases gráficas, advirtiéndose lo siguiente: **i)** revisada la base gráfica SIGDA y la base temática del Ministerio de Cultura se advirtió que "el predio" no recae sobre Monumentos Arqueológicos ni sobre Sitios Arqueológicos ni Qhapaq Ñan; **ii)** 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 verificó que "el predio" no recae sobre Centros Poblados Indígenas, comunidades campesinas o indígenas; **iii)** Revisado el Geoportal de SICAR del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, se verificó 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 CUS, ni sobre procesos judiciales seguidos o en contra de la SBN; **vi)** Revisada la GEOLOMERA, se verificó que "el predio" no recae sobre ecosistemas de lomas de Lima y Revisada la base gráfica de SUNARP, se verificó que "el predio" no recae sobre propiedades inscritas y/o antecedentes registrales;

20. 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”; 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”, “Texto Integrado del ROF de la SBN”, la “Directiva N.º 008-2021/SBN”, la Resolución 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0559-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de mayo del 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno de **109,51 m²** (0,0110 ha) ubicado en el jirón Zepita N.º 383, altura del cruce con la avenida José Olaya cuadra 8, en el distrito de Chorrillos, 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.º IX – Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

TERCERO: NOTIFICAR la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, con el objeto de que pueda disponer se realicen las acciones de supervisión del predio del Estado de acuerdo con sus competencias conforme a Ley.

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