



RESOLUCIÓN N° 0120-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 236-2020/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno de 23 821,93 m², ubicado aproximadamente al Noreste del Centro Poblado de Huayan y el Cerro Mascarín y al Sureste de la Quebrada Puerto Grande y la Pampa Huerequeque, acceso por la Vía Nacional PE-20C, en el distrito de Huaral, provincia de Huaral 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 aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA (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 (en adelante “Texto Integrado del ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para 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, entre ellas, el literal a) del citado artículo 50 del “Texto Integrado del ROF de la SBN”;

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

¹ Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29151, 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.

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

la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, aprobada por la Resolución N.º 0124-2021/SBN (en adelante “la Directiva”);

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 102.1 del artículo 102º de “el Reglamento”, “El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales (...); es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada como un procedimiento de oficio;

5. Que, en ese contexto, como parte de la identificación del predio se revisó la base gráfica de predios con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose inicialmente un área de 23 892,94 m² ubicado al Noreste del Centro Poblado de Huayan y el cerro Mascarín y al Sureste de la quebrada Puerto Grande y la pampa Huerequeque; acceso por la Vía Nacional PE-1NC, distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima (en adelante “el área materia de evaluación”) conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 0365-2020/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva con N.º 0232-2020/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, mediante los oficios Nros. 03414, 03415, 03416, 03417, 03418, y 03419-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 10 de mayo de 2024, se solicitó información a las diversas entidades: Municipalidad Provincial de Huaral, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, a Dirección Regional de Formalización de Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, respectivamente, a fin de determinar si “el área materia de evaluación” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio N.º 0803-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.º 14487-2024) presentado el 27 de mayo 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.º 0102-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH del 14 de mayo de 2024, donde señaló que se deberá realizar la consulta en la siguiente URL: https://winImprap09.midagri.gob.pe/winImprap13/rest/services/ogc/Catastro_Rural/MapServer, donde se encuentra los servicios interoperables WMS del catastro rural; asimismo, la citada entidad también concluyó que se debe solicitar información a la Región 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;

8. Que, mediante Oficio N.º 701-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. N.º 16478-2024) presentado el 14 junio de 2024, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima remitió el Informe N.º 285-2024-GRL-GRDE/DRFPR-CEMS, a través del cual señaló que mediante el Informe N.º 092-2024-GRL/GRDE/DIREFOR-SDCC/JCCB ambos del del 3 de junio de 2024, se concluyó que “el área materia de evaluación” se encuentra en zona no catastrada, no se superpone con polígonos de solicitudes de expedientes de terrenos eriazos, ni con Comunidades Campesinas;

9. Que, mediante Oficio N.º 355-2024-GM/MPH (S.I. N.º 16748-2024) presentado el 18 de junio de 2024, la Municipalidad Provincial de Huaral remitió el Informe N.º 618-2024-SGOPYDT/GDUR/MPH del 27 de mayo, en el cual señaló que Subgerencia observó que “el área materia de evaluación” no cuenta con unidad catastral, no se encuentra dentro de zonas arqueológicas y no se encontró información sobre el titular o posesionario, ni se está realizando alguna acción sobre el mismo;

10. Que, mediante Oficio N.º 00150-2024-SUNARP/ZRXI/UREG/SBGR (S.I. 16790-2024) presentado el 18 de junio del 2024, la Oficina Registral de Huaral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, remitió el Informe Técnico N.º 015782-2024-Z.R.N.IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 12 de junio 2024, a través del cual informó que “el área materia de evaluación” se ubica en zona donde no se puede establecer en forma indubitable sobre ámbito inscrito en la Partida N.º 60000113, debido a su carencia de información técnica de su título archivado N.º 1401 de 1954;

11. Que, en ese sentido, mediante oficio N.º 07539-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 19 de

septiembre de 2024 reiterado mediante Oficio N.º 08345-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado 22 de octubre, se solicitó el título archivado a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Huaral, sin embargo, hasta la fecha no hubo respuesta alguna. En ese sentido, no ha sido posible determinar ni reconstruir gráficamente la partida N.º 60000113, asimismo, de la revisión de la base gráfica de SUNARP a la por convenio, se verificó que “el área materia de evaluación” se superpone parcialmente con la partida N.º P01200162 en un área aproximada de 71,00m², obteniendo un área final de 23 821,93 m² (“el predio”) conforme consta en el Plano de Diagnostico N.º 2162-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 07 de noviembre del 2024;

12. Que, cabe señalar en este extremo que, según 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 en el presente caso lo informado por la SUNARP en el certificado de búsqueda catastral no resulta impedimento para la incorporación del predio a favor del Estado;

13. Que, en esta misma línea, en referencia a la superposición con la partida 60000113, debido a la falta de información técnica y de respuesta por parte de SUNARP, no ha sido posible determinar ni reconstruir gráficamente la partida N.º 60000113, asimismo, cabe señalar que revisada la base gráfica del Geoportal de SUNARP <https://geoportal.sunarp.gob.pe/sbgrl/> y Geocatastro se verificó que “el predio” no recae sobre propiedades inscritas ni propiedades estatales SINABIP, conforme se describe en el Informe Preliminar N.º 00407-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 26 de diciembre del 2024;

14. Que, mediante Oficio N.º D003927-2024-COFOPRI-OZLC (S.I. N.º 18740-2024) presentado el 4 de julio de 2024, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que, sobre “el área materia de evaluación” el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

15. Que, mediante Oficio N.º 000936-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 28114-2024) presentado el 27 de septiembre de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que “el área materia de evaluación” no se encuentra superpuesto con ningún Bien Inmueble Prehispánico registrado a la fecha;

16. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 16 de agosto del 2024 se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica N.º 00232-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 16 de septiembre de 2024. Durante la referida inspección se verificó que “el área materia de evaluación” es de naturaleza eriaza en su totalidad, de forma irregular, topografía ondulada y suelo pedregoso. Asimismo, se observó que se encontraba parcialmente ocupado por dos reservorios de agua y plantaciones secas, el resto de “el área materia de evaluación” se encontraba totalmente desocupado;

17. Que, respecto a la ocupación señalada en el considerando precedente cabe indicar que, en una primera inspección de acuerdo a la Ficha N.º 0296-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2020, se notificó a una persona identificada en campo mediante Oficio N.º 5628-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de noviembre del 2020; obteniendo respuesta a través del documento s/n (S.I. 21325-2020), en el cual el administrado presentó documentos como Resolución de Gerencia N.º 346-2016-MPH-GRAT de la Gerencia de Rentas entre otros, asimismo, las cuales no sustentan derecho de propiedad alguno, conforme lo señalado en el anexo del Informe Técnico Legal N.º 00135-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero de 2025;

18. 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;

19. Que, adicionalmente, a efectos de descartar la existencia de superposición con Comunidades Campesinas y Pueblos Indígenas u originarios, se revisó la base gráfica sobre localidades pertenecientes a pueblos indígenas u originarios, centro poblados censales ubicados en localidades de pueblos indígenas u originarios, así como reservas territoriales e indígenas de Pueblos Indígenas en situación de aislamiento y contacto inicial – PIACI a nivel nacional remitido por el Viceministerio de Interculturalidad del Ministerio

de Cultura (S.I. N.° 19139-2024), a través del cual se verificó que “el predio” no recae sobre Comunidades Campesinas, Nativas y/o Pueblos Indígenas u Originarios, conforme consta en el Informe Preliminar N.° 00407-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 26 de diciembre del 2024;

20. Que, teniendo en cuenta lo sustentado en los considerandos precedentes de la presente Resolución, se colige que el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de predios estatales fue tramitado acorde a lo dispuesto por “la Directiva”, en ese sentido, dado que a la fecha esta Superintendencia no ha recibido ninguna información de las entidades que realizan acciones de saneamiento físico – legal que implique la conclusión o el redimensionamiento de “el predio” evaluado en el presente procedimiento; se concluiría que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas, ni áreas en proceso de formalización; 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”, la Resolución N.° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.° 00135-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno eriazo de 23 821,93 m², ubicado aproximadamente al Noreste del Centro Poblado de Huayan y el Cerro Mascarín y al Sureste de la Quebrada Puerto Grande y la Pampa Huerequeque, acceso por la Vía Nacional PE-20C, en el distrito de Huaral, provincia de Huaral 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.° XI Sede Lima – Oficina Registral de Huaral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente en el Registro de Predios de Huaral.

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 GARCÍA WONG
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal