

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0965-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 27 de octubre del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.º 236-2019/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazado de 9 252 642,90 m<sup>2</sup> ubicado al oeste del cerro Amarillo y al este del cerro Cabeza Negra y pampa del Cura, distrito y provincia de Huaura, 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 la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales[1] y sus modificatorias (en adelante “la Ley”), su Reglamento[2] y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales[3] (en adelante “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;

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.º DIR-00008-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado, aprobada por la Resolución n.º 0124-2021/SBN (en adelante “Directiva n.º DIR-00008-2021/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 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 del predio se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose un terreno eriazado con un área de 11 156 382,21 m<sup>2</sup> ubicado al oeste del cerro Amarillo y al este del cerro Cabeza Negra y pampa del Cura, distrito y provincia de Huaura, departamento de Lima (en adelante “área en evaluación”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.º 645-2019/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.º 375-2019/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, de la evaluación del área descrita en el párrafo precedente, se elaboró el Plano Diagnóstico n.º 2271-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2020, donde se realizó el redimensionamiento del área superpuesta con expedientes de solicitudes en trámite ante el Gobierno Regional de Lima, a efectos de continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio respecto de área libre, por ello se determinó que el área libre de inscripción es de 10 257 143,62 m<sup>2</sup>, conforme consta en la Memoria Descriptiva n.º 005-2021/SBN-DGPE-SDAPE y el Plano Perimétrico – Ubicación n.º 008-2021/SBN-DGPE-SDAPE;

7. Que, mediante Oficios nros. 3518, 3520, 3530, 3533, 3534, 3537 y 3538-2022/SBN-DGPE-SDAPE todos del 24 de mayo de 2022, se solicitó información a las siguientes entidades: Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Municipalidad Distrital de Huaura, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Municipalidad Provincial de Huaura – Huacho, Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR – Gobierno Regional de Lima y a la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, respectivamente; a fin de determinar si “el predio” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

8. Que, mediante Oficio n.º D002375-2022-COFOPRI-OZLC (S.I. n.º 14486-2022) presentado el 01 de junio de 2022, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, informó que el “área en evaluación” se ubica en ámbito donde COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

9. Que, mediante Oficio n.º 0504-2022-DSFL/MC (S.I. n.º 15166-2022) presentado el 08 de junio de 2022, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que sobre el “área en evaluación” no se ha registrado ningún monumento arqueológico prehispánico;

10. Que, asimismo, se deja constancia que mediante Oficio n.º 3533-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 30 de mayo del 2022, se solicitó un certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio”, con la finalidad de verificar si la misma se superpone con propiedad de terceros o del Estado, es por ello que, mediante la solicitud de ingreso n.º 17694-2022 presentada el 06 de julio del 2022, la SUNARP remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 27 de junio del 2022, elaborado en base al Informe Técnico n.º 0011756-2022-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 03 de junio del 2022, según el cual informó que “el predio” se ubica en zona donde se tiene identificado un ámbito inscrito en la Partida Registral n.º 50000507 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho y T.A 4724 de fecha 22 de junio de 1977, sin embargo su respectivo título archivado a pesar de contar con referencias gráficas, no posee elementos técnicos suficientes, por lo que no se puede determinar con exactitud su ubicación espacial, no pudiéndose descartar superposición con el predio materia de esta consulta;

11. Que, sobre el particular 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, lo señalado por la Oficina Registral de Huacho en el Certificado de

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 375036035R

Búsqueda Catastral no resulta impedimento para continuar con la inmatriculación de “el área en evaluación”;

**12.** Que, de lo descrito en el párrafo precedente y revisada la partida registral n.º 50000507 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho es de propiedad de la empresa San Fernando S.A, en consecuencia, se advierte que existe una aparente superposición con el predio materia de consulta;

**13.** Que, mediante Oficio n.º 067-2022-GDURRDDC/MPHH (S.I n.º 18006-2022) presentado el 07 de julio de 2022, la Municipalidad Provincial de Huaura - Huacho, adjuntó el Informe Técnico n.º 023-2022-AAL-SGPTCYFPI-GDURRDDC-MPH donde se concluyó que en el “área en evaluación” no existe antecedente registral ni posesión de terceros;

**14.** Que, mediante Oficio n.º 1187-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I n.º 21074-2022) presentado el 11 de agosto de 2022, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego –MIDAGRI, adjuntó el Informe n.º 0043-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-NRR el cual concluyó que para mayor información se deberá consultar al Gobierno Regional de Lima, debido a que cuentan con las facultades para las actividades de saneamiento físico legal y titulación de predios en el ámbito rural;

**15.** Que, mediante Oficio n.º 363-2022-ALC-MDH (S.I n.º 23117-2022) presentado el 02 de septiembre de 2022, la Municipalidad Distrital de Huaura, adjuntó el Informe Técnico n.º 624-2022-SGDUR/MDH-JGCH.I donde se concluyó que en el “área en evaluación” no existe ningún registro de contribuyente;

**16.** Que, asimismo, se deja constancia que mediante Oficio n.º 3537-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 25 de mayo del 2022, se requirieron información a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR – Gobierno Regional de Lima, el mismo que fue reiterado mediante Oficio n.º 7982-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificados el 04 de octubre del 2022; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta de la mencionada entidad, habiendo expirado en exceso 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;

**17.** Que, asimismo, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 15 de septiembre del 2022 se realizó la inspección de campo, conforme consta en la Ficha Técnica n.º 242-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de octubre de 2022. Durante la referida inspección se observó una tranquera con caseta de vigilancia ubicado fuera del “área en evaluación” y galpones de la “Granja Vilcahuaura”; que se encuentran sobre el predio materia de inspección, al solicitar información al personal de seguridad, éste informó que las instalaciones (galpones) pertenecen a la granja San Fernando Vilcahuara y que para ingresar se tiene que solicitar permiso en la oficina central con domicilio fiscal en Lima y no brindando mayor información, por lo que no se pudo continuar con el recorrido del lado oeste del predio; ante la negativa de continuar por el lado oeste del predio posteriormente se continuó con el recorrido por el lado norte y desde lejos se observó la presencia de los galpones de la “Granja Vilcahuaura” tal como indicó el personal de seguridad, por lo que el predio materia de inspección se encuentra parcialmente ocupado;

**18.** Que, respecto a la ocupación descrita en el párrafo precedente, se realizaron las coordinaciones pertinentes con la empresa San Fernando S.A, para que remita la documentación técnica pertinente a efectos de no continuar con un procedimiento de primera de dominio que afectase propiedad privada, por lo que mediante documento s/n (S.I 27726-2022) presentado el 19 de octubre de 2022 la mencionada empresa remitió el plano con coordenadas de la propiedad sustentada a través de la solicitud de ingreso **Nº 03309-2021**; por lo que esta Subdirección elaboró el Plano Diagnóstico n.º 2015-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de octubre de 2022, donde se realizó el redimensionamiento del área superpuesta con dicha propiedad, con la finalidad de continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio respecto de área libre, por ello se determinó que el área libre de ocupación y de inscripción es de 9 252 642,90 m<sup>2</sup>;

**19.** Que, en ese sentido, teniendo en cuenta la información señalada en los considerandos precedentes y con la finalidad de descartar la existencia de superposición con Comunidades Campesinas y Pueblos Indígenas u Originarios, se realizó la evaluación técnica elaborándose el Informe Preliminar n.º 2778-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre de 2022 sustentado en la

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 375036035R

revisión de la base gráfica sobre localidades pertenecientes a pueblos indígenas u originarios, centro poblados censales ubicados en localidades de pueblos indígenas y 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.º 11283-2022) a través del cual se verificó que “el predio” no recae sobre Comunidades Campesinas, Nativas y/o Pueblos Indígenas u Originarios;

**20.** Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, se concluye 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 procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, 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 1133-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre de 2022;

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** del terreno eriazado de 9 252 642,90 m<sup>2</sup> ubicado al oeste del cerro Amarillo y noroeste de la quebrada Minas y al este del cerro Cabeza Negra y Pampa del Cura, distrito y provincia de Huaura, departamento de Lima , según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

**SEGUNDO.** – La oficina registral de Huacho de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente resolución, efectuará la primera inscripción de dominio del terreno descrito en el artículo precedente a favor del Estado, en el Registro de Predios 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 a 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](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su publicación.

**Regístrese y publíquese. –**

**Visado por:**

**Profesional SDAPE**

**Profesional SDAPE**

**Profesional SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**

[1] TUO de Ley N.º 29151, aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

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

[3] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010