

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 1226-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 16 de diciembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.º 355-2019/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazos de 2 236 657,63 m<sup>2</sup> ubicado en la quebrada río seco y la quebrada callejones, al norte del río Huaura, con acceso por la carretera Huaura – Sayán (PE-18), 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 lo regulado en el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151<sup>[1]</sup> (en adelante “la Ley”) y el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (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<sup>[2]</sup> (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 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 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 eriazos con un área de 3 663 677,63 m<sup>2</sup> ubicado en la quebrada río seco y la quebrada callejones, al norte del río Huaura, con acceso por la carretera Huaura – Sayán (PE-18), distrito y provincia de Huaura, departamento de Lima (en adelante “área en evaluación”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.º 702-2019/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.º 416-2019/SBN-DGPE-SDAPE;

**6.** Que, mediante Oficios nros. 3434, 3435, 3436, 3437, 3438, 3439 y 3441-2022/SBN-DGPE-SDAPE, todos del 23 de mayo del 2022, se solicitó información a las siguientes entidades: Municipalidad Distrital de Huaura, Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR – Gobierno Regional de Lima, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Municipalidad Provincial de Huaura – Huacho, Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego –MIDAGRI, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, y Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, respectivamente, a fin de determinar si el “área en evaluación” es susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

**7.** Que, mediante Oficio n.º 000455-2022-DSFL/MC (S.I. n.º 14492-2022) presentado el 01 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 registra ningún Monumento Arqueológico Prehispánico en la zona materia de consulta;

**8.** Que, mediante Oficio No. D002494-2022-COFOPRI-OZLC (S.I. n.º 16554-2022) presentado el 23 de junio de 2022 el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI determinó que “el área en evaluación” se ubica en ámbito geográfico donde COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

**9.** Que, mediante Oficio n.º 1128-2022-MIDAGRI-DVPSDA-DIGESPACR (S.I. n.º 20652-2022) presentado el 06 de agosto del 2022, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – MIDAGRI remitió el Informe n.º 0037-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR/HRR del 05 de julio de 2022, según el cual señala que realizada la consulta con la base gráfica nacional de predios rurales, se observa que “el área en evaluación” no se superpone con predios de la base gráfica;

**10.** Que, asimismo, se deja constancia que mediante Oficio n.º 3436-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 26 de mayo del 2022, se solicitó un certificado de búsqueda catastral respecto de “el área en evaluación”, 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 21188-2022 presentada el 11 de agosto del 2022, la SUNARP remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 22 de julio del 2022, elaborado en base al Informe Técnico n.º 015575-2022-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 20 de julio del 2022, según el cual informó que “área en evaluación” se encuentra en zona donde no se observa graficados antecedentes registrales, sin embargo, al no contar con una base gráfica donde estén graficados la totalidad de predios inscritos, no es posible determinar si el mismo se encuentra inscrito o no;

**11.** Que, sobre el particular se debe tener en cuenta que, de acuerdo a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n° 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 Búsqueda Catastral no resulta impedimento para continuar con la inmatriculación de “el área en evaluación”;

**12.** Que, mediante Oficio n.° 364-2022-ALC-MDH (S.I. n.° 23118-2022) presentado el 02 de septiembre de 2022 la Municipalidad Distrital de Huaura determinó que “el área en evaluación” no se registra ningún contribuyente en la ubicación mencionada;

**13.** Que, asimismo, se deja constancia que mediante Oficios nros. 3435, 3437 -2022/SBN-DGPE-SDAPE ambos notificados el 25 y 26 de mayo de 2022 se requirió información a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR – Gobierno Regional de Lima y Municipalidad Provincial de Huaura - Huacho, respectivamente, los mismos que fueron reiterados mediante Oficios nros. 8881 y 8882-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificados el 09 de noviembre y 02 de noviembre del 2022, respectivamente; es por ello que mediante Oficio n.° 696-2022-GRL/GRDE/DIREFOR presentado el 05 de diciembre de 2022 (S.I 32770-2022), fuera del plazo, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR, concluyó que “área en evaluación” se encuentra en zona no catastrada, asimismo no existe superposición ni presencia de comunidad campesina, sin embargo, si existe superposición con solicitudes de terrenos eriazos, respecto de la referida superposición se deja constancia que acorde lo verificado por el área técnica de esta subdirección, el área referida como superpuesta por la DIREFOR no se encuentra dentro del área materia del incorporación mediante la presente resolución, conforme se detalla en el correo institucional de fecha 14 de diciembre del presente año. Por otro lado, respecto de las consultas remitidas a la Municipalidad Provincial de Huaura, se deja constancia que hasta la fecha no habrían atendido el pedido de información realizado, habiendo expirado en exceso el plazo de siete (07) días hábiles establecido por el artículo 56° de la Ley n.° 30230;

**14.** Que, asimismo, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 12 de octubre del 2022 se realizó la inspección de campo, conforme consta en la Ficha Técnica n.° 263-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de octubre de 2022. Durante la referida inspección se observó que “el área en evaluación” es de naturaleza eriaza con afloramiento rocoso con suelo arenoso de grano fino a medio, respecto del recorrido del predio desde el lado oeste y sur se pudo observar que el predio colinda principalmente con parcelas agrícolas, algunas de estas parcelas agrícolas extienden sus zonas de cultivos en formar discontinua sobre parte del área del predio materia de inspección, el resto del área del predio no presenta construcciones y/o ocupaciones, por otro lado respecto del recorrido del predio desde el lado este se pudo observar que el predio aproximadamente a la altura del kilómetro 09 se encontraba ocupado por una tranquera, puesto de control y galpones de la "Granja Vilcahuaura" perteneciente a la granja San Fernando Vilcahuara, la cual no permite el acceso sin antes solicitar la autorización en su sede principal con domicilio fiscal en Lima;

**15.** Que, respecto a lo descrito en el párrafo precedente, esta Subdirección elaboró el Plano Diagnóstico n.° 2216-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de noviembre 2022, donde se deja constancia del redimensionamiento del área materia de inmatriculación, a efectos de continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio respecto de área libre, por ello se determinó que el área libre final a incorporar al patrimonio estatal es de 2 236 657,63 m<sup>2</sup> (en adelante “el predio”);

**16.** 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.° 03008-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de noviembre de 2022) sustentado en la 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.° 11283-2022) a través del cual se verificó que “el predio” no recae sobre Comunidades Campesinas, Nativas y/o Pueblos Indígenas u Originarios;

17. 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 1429-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de diciembre de 2022;

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazos de 2 236 657,63 m<sup>2</sup> ubicado en la quebrada río seco y la quebrada callejones, al norte del río Huaura, con acceso por la carretera Huaura – Sayán (PE-18), distrito y provincia de Huaura, 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 – Sede Lima - Oficina Registral de Huacho 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 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, notifíquese y publíquese. –**

**CARLOS ALFONSO GARCIA WONG**  
**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

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

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