

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN DEL  
PATRIMONIO ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 0404-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 12 de mayo del 2023

### **VISTO:**

El Expediente n.° 099-2023/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno eriazado de 1 052,18 m<sup>2</sup>, ubicado al Sureste del centro poblado Acaray, distrito y provincia de Huaura del 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”<sup>1</sup> aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.° 0066-2022/SBN del 26 de setiembre de 2022; con el cuales aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en merito a lo establecido en el Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el 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 que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión e estos, 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

<sup>1</sup> Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA

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

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.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;

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 102.1 del artículo 102º de “la Ley”, “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, inicialmente parte del área de este procedimiento venía siendo evaluada en el expediente de primera de dominio n.º 350-2019/SBNSDAPE; no obstante, luego de evaluar la documentación remitida por las entidades competentes, se determinó que el área requerida se superponía con procedimientos en trámite seguidos por el Gobierno Regional de Lima según lo señalado en el Plano Diagnostico n.º 0146-2023/SBN-DGPE-SDAPE, motivo por el cual el área del expediente n.º 350-2019/SBNSDAPE, se dividió en 2 polígonos;

6. Que, conforme a lo señalado en el párrafo precedente, se apertura el expediente n.º expediente n.º 099-2023/SBNSDAPE; sin embargo, cabe señalar que, a efectos de poder continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio, las consultas realizadas en el expediente n.º 350-2019/SBNSDAPE serán utilizadas en este procedimiento, dado que el área respecto de las consultas incluye a la de este expediente;

7. Que, con la finalidad de realizar las consultas a las entidades correspondientes, se elaboraron la Memoria Descriptiva n.º 0410-2021/SBN-DGPE-SDAPE y Plano Perimétrico n.º 0682-2021/SBN-DGPE-SDAPE respecto de un área de 4 030 190,39 m2 ubicada a 1.50 kilómetros al este del centro poblado de Acaray, distrito y provincia de Huaura del departamento de Lima (en adelante “área materia de evaluación”);

8. Que, mediante el Oficio n.º 06713-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de agosto de 2022, Oficios nros. 09515, 09516, 09517, 09518, 09519, 09520-2022/SBN-DGPE-SDAPE todos del 16 de noviembre de 2022 y el Oficio n.º 09578-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de noviembre de 2022, se ha solicitado información a las siguientes entidades: Municipalidad Provincial de Huaura – Huacho, Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR, Municipalidad Distrital de Huaura, Dirección de Catastro, Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – MIDAGRI, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP respectivamente, a fin de determinar si el “área materia de evaluación” es susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

9. Que, mediante Oficio n.º 106-2022-GDURRDDC/MPHH (S.I n.º 27304-2022) presentado el 14 de octubre de 2022, la Municipalidad Provincial de Huaura – Huacho remitió el Informe n.º 1755-2022-SGPTCYFPI/GDURRDDC/MPHH en el cual señala que en el “área materia de evaluación” no se han ejecutado procesos de saneamiento alguno; asimismo indica que no cuentan con información sobre ocupación o posesión de terceros y que la respectiva área se ubica fuera del polígono de expansión urbana;

10. Que, mediante Oficio n.º 001103-2022-DSFL/MC (S.I n.º 31192-2022) presentado el 18 de noviembre de 2022, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que el “área materia de evaluación” se superpone con la Zona Arqueológica Monumental Fortaleza de Acaray y con el Sitio Arqueológico Balconcillo Sector A y Sector B;

11. Que, respecto a lo señalado en el considerando precedente, se debe tener en cuenta la protección que el Estado efectúa sobre las zonas arqueológicas, debido a la condición de patrimonio cultural de la Nación, conforme lo establece el Artículo 21º de la Constitución Política del Perú en concordancia con el Artículo 6º de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; bajo ese sentido, la presencia de restos arqueológicos dentro del área materia de evaluación sólo constituye una restricción al ejercicio de las atribuciones inherentes al derecho de propiedad que el Estado ejerce, lo que no impide continuar con el proceso de inmatriculación; puesto que el presente procedimiento tiene por finalidad la incorporación del

predio y no su disposición;

12. Que, mediante Oficio n.º 1940-2022-MIDAGRI-DVPSDA-DIGESPACR (S.I n.º 32071-2022) presentado el 28 de noviembre de 2022, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego remitió el Informe n.º 00107-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KCH mediante el cual señaló que deberá realizarse la consulta a través del Sistema Catastral Rural (SICAR); asimismo recomendó que se realice una consulta al Gobierno Regional de Lima;

13. Que, mediante Oficio n.º D006252-2022-COFOPRI-OZLC (S.I n.º 33514-2022) presentado el 13 de diciembre de 2022, la Oficina Zonal de Lima – Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que “el predio” se ubica en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

14. Que, mediante Oficio n.º 731-2022-GRL/GRDE/DIREFOR (S.I n.º 35140-2022) presentado el 29 de diciembre de 2022, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR remitió el Informe n.º 103-2022-JRBA del 6 de diciembre de 2022, en el cual informó que el “área materia de evaluación” se encuentra en zona no catastrada, se superpone con polígonos de solicitudes de expedientes de terrenos eriazos, no se superpone con comunidades campesinas y que se encuentra superpuesto con las Zonas Arqueológicas: Fortaleza de Acaray, Balconcillo Sector A y Balconcillo Sector B;

15. Que, se deja constancia que mediante Oficio n.º 09517-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 30 de noviembre de 2022, se requirió información a la Municipalidad Distrital de Huaura; 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;

16. Que, a fin de determinar la existencia de antecedentes registrales que afecten a “el predio” se solicitó la búsqueda catastral ante la Zona Registral n.º IX – Oficina Registral de Huacho, remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 27 de enero de 2023 elaborado en base al Informe Técnico n.º 002021-2023-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 23 de enero de 2023, mediante el cual informó que el “área materia de evaluación” se visualiza en zonas donde en la Base Gráfica de la oficina de catastro la cual se encuentra en proceso de elaboración y actualización de predios inscritos a la fecha. 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;

17. Que, respecto de lo señalado ante la imposibilidad de determinar si “el predio” se encuentra inscrito o no, 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 esta imposibilidad no impediría su inmatriculación a favor del Estado;

18. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 2 de marzo de 2023 se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica n.º 00018-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 10 de marzo de 2023. Durante la referida inspección se pudo verificar que “el predio” es de naturaleza eriaza, suelo de composición pedregoso – arenoso y de topografía ligeramente inclinada; al momento de la inspección el predio se encontraba parcialmente ocupado por parte de un canal de riego, áreas de cultivo y una construcción inconclusa de material noble, la misma que se encontraba en estado de abandono;

19. Que, respecto de la superposición señalada en el considerando décimo cuarto y lo señalado en el considerando décimo séptimo, se vio por conveniente realizar el redimensionamiento, obteniendo el área final correspondiente a “el predio”, ello con la finalidad de proteger la propiedad estatal y de no afectar posibles derechos de terceros (no identificados), conforme el Plano Diagnostico n.º 0747-2023/SBN-DGPE-SDAPE;

20. 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 0749-2023/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n.º 0296-2023/SBN-DGPE-SDAPE, de

conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

**21.** Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, conforme a lo señalado en el Informe Preliminar n.º 00888-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de abril de 2023, se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas, Pueblos Indígenas y/u Originarios; por lo que, en consecuencia, corresponde continuar con el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado;

**22.** 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 DIR-00008-2021/SBN”, la Resolución nro. 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0472-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de mayo de 2023;

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno eriazado de 1 052,18 m<sup>2</sup>, ubicado al Sureste del centro poblado Acaray, distrito y provincia de Huaura del departamento de Lima; según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

**SEGUNDO:** La Zona Registral n.º IX – Oficina Registral de Huacho de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente resolución, efectuará la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno descrito en el artículo precedente, en el Registro de Predios de Nasca.

**TERCERO:** 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, comuníquese y publíquese.

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