



RESOLUCIÓN N° 0059-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 31 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 283-2020/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno de 2 313 678,50 m², ubicado al Sur de la quebrada Orcón y al Norte del cerro Pumahuaca. en el distrito de Aucallama, 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 la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, aprobada por la Resolución N.° 0124-2021/SBN

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.

(en adelante “la Directiva”);

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 102.1 del artículo 102° 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 un área de 2 313 678,50 m², ubicada al Sur del cerro Valenciana, cerca del río Chancay, en el distrito de Aucallama, provincia de Huaral y departamento de Lima, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 0502-2020/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva con N.º 0302-2020/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, a fin de actualizar las consultas respecto de “el predio” a las diversas entidades, se generó el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 1693-2020/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 0883-2020/SBN-DGPE-SDAPE, en consecuencia, mediante los oficios Nros. 03390, 03456, 03457, 03458, 03459, 03460 y 03461-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 10 de mayo de 2024, se solicitó información a las diversas entidades: Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Municipalidad Provincial de Huaral, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, la 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, Municipalidad Distrital de Aucallama y la Dirección Regional de Formalización de Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima respectivamente, a fin de determinar si “el predio” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio N.º D003092-2024-COFOPRI-OZLC (S.I. N.º 14083-2024) presentado el 23 de mayo de 2024, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que, del ingreso de los datos técnicos a la base del COFOPRI, “el predio” se ubica en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

8. Que, mediante Oficio N.º 0816-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.º 14863-2024) presentado el 30 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 0106-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR/KACH del 16 de mayo de 2024, donde concluyó que se deberá realizar la consulta en la siguiente URL: https://winlmprap09.midagri.gob.pe/winlmprap13/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;

9. Que, mediante Oficio N.º 216-2024-MDA/A (S.I. N.º 15064-2024) presentado el 31 mayo de 2024, la Municipalidad Distrital de Aucallama remitió el Informe N.º 090-2024-MDA-GDTI/SGDT del 30 de mayo, señalando que, revisado los datos técnicos que constan en el Plano Perimétrico con la cartográfica urbana referencial, la Subgerencia observó que “el predio” se encuentra sobre un ámbito rural, sin embargo, no cuenta con información del mismo ni de los predios de parcelas colindantes, no siendo posible atender lo solicitado ya que solo cuentan con información urbano y antecedentes proporcionados por COFOPRI y lo mostrado por Midagri en su página web;

10. Que, mediante Oficio N.º 706-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. N.º 16474-2024) 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 286-2024-GRL-GRDE/DRFPR-CEMS, a través del cual señaló que mediante el Informe N.º 093-2024-GRL/GRDE/DIREFOR-SDCC/JCCB ambos del del 3 de junio de 2024, se concluyó que de acuerdo a los datos referentes en el Plano Perimétrico “el predio” se encuentra en zona no catastrada, no se superpone con polígonos de solicitudes de expedientes de terrenos eriazos, ni con Comunidades Campesinas;

11. Que, mediante Oficio N.º 353-2024-GM/MPH (S.I. N.º 16747-2024) presentado el 18 de junio de 2024, la Municipalidad Provincial de Huaral remitió el Informe N.º 620-2024-SGOPYDT/GDUR/MPH del 27 de mayo, señalando que, revisado los datos técnicos que constan en el Plano Perimétrico con la cartográfica urbana referencial, la Subgerencia observó que “el predio” 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;

12. Que, mediante Oficio N.º 00226-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SOD/HUARAL/PUB (S.I. 16923-2024) presentado el 19 de junio del 2024, la Oficina Registral de Huaral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, remitió el Informe Técnico N.º 014256-2024-Z.R.N.IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 29 de mayo de 2024, a través del cual informó que “el predio” se ubica en zonas donde a la fecha no es posible la información gráfica de antecedentes registrales; asimismo, también señaló que debido a la antigüedad de la información registral no es posible descartar implicancias con los predios colindantes inscritos en la ficha 3332 que continua en la partida N.º 20003304 y ficha 3308 (partida N.º 20003281);

13. Que, en ese sentido, mediante oficio N.º 09500-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre de 2024 se solicitó el título archivado a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Pisco, obteniéndose respuesta mediante Oficio N.º 00904-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SOD/HUACHO/PUB (S.I. 37535-2024) del 19 de diciembre del 2024, y de la revisión de la documentación presentada se observó que los mismos no presentan elementos técnicos suficientes para determinar la ubicación con exactitud de las partidas mencionadas; no obstante, de la revisión del Geoportal de SUNARP <https://geoportal.sunarp.gob.pe/visor/login.html> y portal geográfico de la SBN se observó que “el predio” no recae sobre propiedad inscrita y propiedad estatal conforme se describe en el Informe Preliminar N.º 00038-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 27 de enero del 2025;

14. Que, en este extremo, 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;

15. Que, mediante Oficio N.º 001240-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 36854-2024) presentado el 16 de diciembre de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que conforme las coordenadas consignadas em el Plano Perimétrico, se realizó la comparación con el Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA y señaló que “el predio” 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 22 de octubre del 2024 se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica N.º 00273-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 23 de octubre de 2024, aclarada mediante Ficha Técnica N.º 00016-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de enero del 2025, en el sentido que “el predio” se ubica al Sur de la quebrada Orcon y al norte del cerro Pumahuaca, en el distrito de Aucallama. Durante la referida inspección se verificó que “el predio” es de forma irregular, de naturaleza eriaza, topografía accidentada, suelo pedregoso, asimismo, se observó que el mismo se encuentra desocupado en su totalidad;

17. 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 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 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.º 00038-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 27 de enero del 2025;

18. Que, revisada la base gráfica del GEOCATMIN a través del link: <https://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/main>, se observó que “el predio” recae parcialmente sobre las concesiones: Minera Uriel Cuatro (código 010289913), Minera Uriel Tres (código 010289813) y Minera

Uriel (010244113), de acuerdo al Informe Preliminar N.º 00038-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 27 de enero del 2025;

19. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se debe tener en cuenta que el artículo 66º de la Constitución Política del Perú establece que “Los recursos naturales, renovables y no renovables, son patrimonio de la Nación. El Estado es soberano en su aprovechamiento. (...) la concesión otorga a su titular un derecho real, sujeto a dicha norma legal”. Además, el artículo 9º del TUO de la Ley General de Minería, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 014-92-EM, prescribe lo siguiente: “La concesión minera otorga a su titular el derecho a la exploración y explotación de los recursos minerales concedidos (...)”. En ese sentido, que “el predio” se encuentre ubicado dentro del ámbito de una concesión minera, de ninguna manera tiene como consecuencia la traslación del dominio de este a favor del cesionario, pues sólo constituye una restricción al ejercicio de las atribuciones inherentes al derecho de propiedad que el Estado ejerce sobre el área; por lo que no impide continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios estatales que se viene tramitando;

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.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0062-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno eriazado de 2 313 678,50 m², ubicado al Sur de la quebrada Orcón y al Norte del cerro Pumahuaca. en el distrito de Aucallama, 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.º IX 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: 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