



RESOLUCIÓN N° 0192-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 17 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 199-2020/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno de 1 839 710,26 m², ubicado en la ladera Norte y Este del Cerro Salinas, al Sur del Pueblo Joven 28 de julio y al este del fundo Buena Vista, en el distrito de Chancay, 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, 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 de **2 225 579,36 m² (222,5579 ha)** ubicado en la Ladera Norte y Este de Los Cerros Salinas, distrito de Chancay, provincia de Huaral y departamento de Lima (en adelante “el área en evaluación”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N° 361-2020/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N° 0227-2020/SBN-DGPE-SDAPE, ambos de fecha 04 de febrero de 2020;

6. Que a efectos de actualizar la información existente en el presente expediente, mediante los Oficios Nros. 09057, 09060, 09061, 09062, 09063, 09064 y 09065, todos del fecha 08 de noviembre de 2024, se solicitó información a las siguientes entidades: Dirección Regional de Formalización de Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, la Dirección del Programa Sectorial III de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI, la Municipalidad Provincial de Huaral, Municipalidad Distrital de Chancay, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la Oficina Registral de Huaral – Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP respectivamente, a fin de determinar si “el área en evaluación” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio N.º 1789-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.º 33385-2024) presentado el 18 de noviembre de 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI, remitió el Informe N.º 0223-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH de fecha 11 de noviembre de 2024, a través del cual concluyó que, se debe solicitar información al Gobierno Regional 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 00353-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. N.º 35550-2024) presentado el 03 de diciembre de 2024, la Oficina Registral de Huaral – Zona registral N°IX- Sede Lima de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, remitió el Informe Técnico N.º 032804-2024-Z.R.N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 26 de noviembre de 2024, a través del cual informó que “el área en evaluación” se encuentra en zonas donde no se ha encontrado graficados ámbitos inscritos registrales;

9. Que, mediante Oficio N.º 1765-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. N.º 35582-2024) presentado el 03 de diciembre de 2024, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, remitió Informe N.º 727-2024-GRL-GRDE/DRFPR-CEMS de fecha 21 de noviembre de 2024, a través del cual informó que, sobre “el área en evaluación” no hay predios rurales, comunidades campesinas y/o unidades territoriales superpuestos; asimismo, se señala que se encontró 04 expedientes de terrenos eriazos superpuestos con “el área en evaluación”;

10. Que, mediante los Oficios Nros. 09919, 09921 y 09923, todos de fecha 05 de diciembre de 2024, se reiteró solicitud de información a las siguientes entidades: Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Municipalidad Provincial de Huaral y la Dirección del Programa Sectorial III de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, a fin de que cumplan con lo solicitado;

11. Que, mediante Oficio N.º 001225-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 36690-2024) presentado 12 de diciembre de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, informó que “el área en evaluación” no se superpone con ningún Bien Inmueble Prehispánico registrado, a la fecha;

12. Que, mediante Oficio S/N (S.I. N.º 36903-2024) presentado el 16 de diciembre de 2024, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI señala que se ingresaron los datos técnicos a la base grafica de COFOPRI, y se observa que “el área en evaluación” se ubica en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

13. Que, mediante Oficio N.º 10317-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 17 de diciembre de 2024, esta Superintendencia solicitó a la Oficina Registral de Huaral – Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP, la anotación preventiva inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio, respecto de un predio de 2 225 579,36 m² ubicado en la Ladera Norte y Este de Los Cerros Salinas, distrito de Chancay, provincia de Huaral y departamento de Lima;

14. Que, por otro lado, la inspección se realizó el 19 de diciembre del 2024, conforme consta en la Ficha Técnica N° 00008-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de enero de 2025. Durante la referida inspección se observó que “el área en evaluación” es de naturaleza eriaza con entorno urbano, presenta una topografía agreste con pendiente que van de media a alta (16% a 42%), conformado por colinas, cerros y laderas de gran elevación, con suelo de textura arenosa, con presencia de rocas y sin vegetación;

15. Que, asimismo, en “el área en evaluación”, se encontraron aproximadamente 25 módulos precarios de material predominante madera con techo de calamina, siendo utilizados como vivienda, terrenos cercados con palos, llantas, entre otros, además se advirtió que las ocupaciones señaladas, forman parte de la Ampliación Asentamiento Humano Cerro Buena Vista, Asociación de Viviendas El Mirador del Nuevo Milenio y el Asentamiento Humano II Etapa del Cerro Buena Vista, según lo declarado por el Señor Juan Mendoza Romero, quien manifestó ser el presidente de las mencionadas asociaciones, por lo que se le entregó el Oficio N.º 10414-2024/SBN-DGPE-SDAPE. De igual manera, por el lado sur de “el área en evaluación” se encontró una granja avícola, dos construcciones de concreto en estado de abandono que pertenecería a la empresa GHCORP S.A.C., a quien se procedió a brindar la información respectiva sobre el Procedimiento de Primera Inscripción de Dominio y se le entregó el Oficio N.º 10418-2024/SBN-DGPE-SDAPE;

16. Que, cabe señalar que, la mencionada notificación se efectuó con la finalidad de no afectar derechos de propiedad de terceros, requiriéndoles información y otorgándoseles un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente a la recepción del documento acorde a lo señalado en los artículos 143° y 144° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 “Ley de Procedimiento Administrativo General” aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, sin embargo, a la fecha, el plazo otorgado ha expirado sin que esta Superintendencia haya recibido la información solicitada;

17. Que, mediante Oficio N.º 00367-2025/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 15 de enero de 2025, se solicitó aclaración de información a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, respecto de la información presentada mediante S.I. N.º 35582-2024; toda vez que, de acuerdo a lo señalado “el área en evaluación” se superpone con 4 expedientes de adjudicación de terrenos eriazos, sin embargo, en el archivo digital se observan 6 expedientes (poligonales);

18. Que, mediante Oficio N.º 041-2025-MDCH/OGSG (S.I. N.º 01732-2025) presentado el 20 de enero de 2025, la Municipalidad Distrital de Chancay, remitió el Informe N.º 0099-2024/MDCH/GDURel/SGOPCFPUyR/CLEM de fecha 22 de noviembre de 2024, mediante el cual informa que, sobre “el área en evaluación” no se ha otorgado constancia de posesión y que la entidad edil no se encuentra realizando acciones de formalización; asimismo, recomienda realizar la consulta a la Dirección Regional de Formalización de predios rurales del Gobierno Regional de Lima que tienen como función la formalización de predios de uso agropecuario;

19. Que, mediante Oficio N.º 056-2025-GM/MPH (S.I. N.º 02371-2025) presentado el 24 de enero de 2025, la Municipalidad Provincial de Huaral remitió el informe N° 2083-2024-GDUR/MPH de fecha 27 de noviembre de 2024, según el cual señaló que “el área en evaluación” no presenta propiedad, posesión de terceros ni áreas con saneamiento físico legal;

20. Que, mediante Oficio N.º 283-2025-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. N.º 05579-2025) presentada el 24 de febrero de 2025, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del

Gobierno Regional de Lima remitió el Informe N° 117-2025-GRL/GRDE/DIREFOR-CEMS de fecha 11 de febrero de 2025; mediante el cual se señala que, debe prevalecer la información digital grafica que va acorde a la base de datos del mosaico de expedientes de terrenos eriazos que obra en la Sub Dirección de Catastro y Cartografía, donde se ha encontrado 06 expedientes de terrenos eriazos superpuestos con “el área en evaluación”;

21. Que, en ese sentido, teniendo en cuenta lo sustentado en los considerandos precedentes, se le elaboró el Plano Diagnóstico N.° 0491-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 03 de marzo de 2025, mediante el cual se evaluó la información remitida por la Subdirección de Catastro y Cartografía de la DIREFOR (S.I N.° 05579-2025) y la información obtenida de la inspección de campo (Ficha Técnica n.° 00008-2025/SBN-DGPE-SDAPE), considerándose conveniente unificar las dos (02) zonas discontinuas ocupadas por edificaciones teniendo el espacio intermedio entre ellas, las cuales serán evaluadas en el Expediente N.° 209-2025/SBN-DGPE-SDAPE;

22. Que, ante la situación señalada en el párrafo precedente y considerando la superposición de las poligonales de los expedientes de terrenos eriazos y el área ocupada, se procedió al recorte de “el área en evaluación” obteniendo tres (03) áreas discontinuas, las cuales no presentan antecedentes registrales. Las áreas son las siguientes: PREDIO N° 1 con área 1 839 710,26 m² evaluado en el presente expediente (en adelante “el predio”), PREDIO N° 2 con área 80 906,47 m² (Expediente N° 208-2025/SBNSDAPE) y PREDIO N° 3 con área 1 273,43 m² (Expediente N° 207-2025/SBNSDAPE);

23. Que, de conformidad con informe preliminar N° 00089-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 07 de marzo de 2025, se observó que “el predio” señala que: **i)** Revisada la base gráfica de SUNARP, se verifica que “el predio”, no recae sobre propiedades inscritas, **ii)** Revisada la base gráfica de Geocatastro y Portal Geográfico de la SBN, “el predio” no recae sobre propiedades estatales SINABIP, **iii)** Revisada la base gráfica del Portal Geográfico de PID de la SBN, “el predio” no recae sobre expedientes de Primera Inscripción de Dominio, **iv)** Revisado la base gráfica del GEOLLAQTA, se verifica que “el predio” no recae sobre pueblos formalizados por COFOPRI, **v)** Revisada la base gráfica del SICAR y el Sistema de Catastro Rural, se verifica que “el predio” no se superpone sobre predios rurales ni comunidades campesinas ni comunidades nativas, **vi)** Revisada la base temática del Ministerio de Cultura – BDPI, se verifica que “el predio” no recae sobre Comunidades Campesinas, Comunidades Nativas y/o Pueblos Indígenas u Originarios, **vii)** Revisada la base gráfica del SIGDA, se verifica que “el predio” no se superpone sobre Zonas Arqueológicas, **viii)** “el predio” se superpone sobre el catastro minero de código N.° 010042916 correspondiente a la Concesión Chancay 2, cuyo titular es la Urbanización Chancay S.A.C;

24. Que, continuando con lo señalado en el considerando precedente, se observó que, revisada la base gráfica de Geocatastro y Portal Geográfico de la SBN, “el predio” recae parcialmente sobre los procesos judiciales correspondiente a los legajos N° 338-2016 y 178-2016, y de la revisión de los mismos, se ha verificado que se trata sobre procesos penales contra terceros (se refieren a usurpación agravada y falsificación de documentos respectivamente), los cuales se encuentran concluidos;

25. Que, finalmente, de acuerdo con el Documento de Valor Estimado N.° 0035-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 07 de marzo del 2025 se ha determinado que el valor referencial del área de “el predio” es de S/ 242 006 525,86 soles y de US\$ 66 303 157,77 dólares americanos tomando como referencia el valor del dólar señalado por la SBS del 06 de marzo de 2025;

26. 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.°

0216-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de marzo de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno eriazado de 1 839 710,26 m², ubicado en la ladera Norte y Este del Cerro Salinas, al Sur del Pueblo Joven 28 de julio y al este del fundo Buena Vista, en el distrito de Chancay, 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: 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 GARCIA WONG
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal