



RESOLUCIÓN N° 0219-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 184-2019/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno de 630 505,16 m², ubicado en el cerro Gamboa, al Sur del A.H. 9 de octubre, altura del Km 23,6 de la Ruta LM-659, del distrito de Sayán, provincia de Huaura y departamento 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

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.

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 (en adelante “la Directiva”);

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 102.1 del artículo 102º 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 inicialmente un área de 764 927,56 m² ubicado en el cerro Gamboa, al Sur del Asentamiento Humano 9 de octubre, altura del km 23.6 de la Ruta LM-659, distrito de Sayán, provincia de Huara, departamento de Lima (en adelante “el área materia de evaluación”) conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 0433-2019/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva con N.º 0236-2019/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, a efectos de cumplir con la etapa de recopilación de información establecida en “la Directiva” se emitieron oficios de consulta solicitando información a diversas entidades, dentro de las cuales se encuentra la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, la que mediante Oficio N.º 644-2022/GRL/GRDE/DIREFOR (S.I. 30547-2022) presentado el 11 de noviembre del 2022, remitió el Memorando N.º 394-2022-GRL-GRDE/DRFPR-LDC del 26 de octubre, a través del cual señaló que mediante el Informe N.º 110-2022-GAER del 25 de octubre de 2022, concluyó que “el área materia de evaluación”, no se superpone con el polígono de expedientes de certificado negativo, ni con Comunidades Campesinas, sin embargo, se superpone con dos unidades catastrales nros. 02912 y 02908 y con un (1) polígono de expediente de solicitud de tierra eriaza 2008403970;

7. Que, asimismo, con el apoyo de imágenes satelitales, de las coordenadas obtenidas del equipo GNSS SPECCTRA en la inspección técnica el 8 de noviembre del 2022, conforme obra en ficha N.º 0284-2022/SBN-DGPE-SDAPE, se realizó el redimensionamiento de “el área materia de evaluación”, obteniendo un área de 630 651,11 m² (en adelante “el área evaluada”), conforme consta en el Plano de Diagnóstico N.º 0742-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de abril del 2023;

8. Que, en ese sentido, a fin de actualizar las consultas respecto de “el área evaluada”, se generó el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 744-2023/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 294-2023/SBN-DGPE-SDAPE, en consecuencia, mediante los Oficios Nros. 03911, 03912, 03913, 03919, 03920, 03921 y 03940-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 23 de mayo de 2024, se solicitó información a diversas entidades: la Dirección Regional de Formalización de Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, la Municipalidad Distrital de Sayan, la Municipalidad Provincial de Huaura, 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 – DSFL del Ministerio de Cultura, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, respectivamente, a fin de determinar si “el área evaluada” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

9. Que, mediante Oficio N.º 0934-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.º 17200-2024) presentado el 21 de junio 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 0133-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH del 27 de mayo de 2024, donde señaló 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;

10. Que, mediante Oficio N.º D003608-2024-COFOPRI-OZLC (S.I. N.º 17401-2024) presentado el 24 de junio de 2024, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que,

sobre “el área evaluada” el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

11. Que, mediante Oficio N.º 00435-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SOD/HUACHO/PUB (S.I. N.º 117486-2024) presentado el 24 de junio del 2024, la Oficina Registral de Huacho de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, remitió el Informe Técnico N.º 015884-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 13 de junio de 2024, a través del cual informó “el área evaluada” se ubica en una zona donde se identifica al ámbito inscrito en la partida N.º 08003428, sin embargo, no resulta factible establecer indubitadamente su implicancia, debido a que su título archivado carece de elementos técnicos suficientes, por lo que no se puede identificar con exactitud su forma y ubicación espacial, no pudiendo descartar superposición;

12. Que, se indicó también en el mencionado Certificado de Búsqueda Catastral que, según lo dispuesto en el artículo 16º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, “(...) *No impide la inmatriculación, el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no. Tampoco impide la inmatriculación el informe que determina que el predio ya se encuentra inscrito, siempre que el título presentado tenga mérito para cancelar la partida anterior*”; por lo que en el presente caso lo informado por la SUNARP, no resulta impedimento para la incorporación del predio a favor del Estado;

13. Que, en ese sentido, mediante oficio N.º 000591-2025/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 31 de enero de 2025 se solicitó el título archivado a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Huaral, obteniendo respuesta mediante oficio N.º 00084-2025-SUNARP/ZRIX/UREG/SOD/HUACHO/PUB (S.I. N.º 06316-2025) ingresado el 28 de febrero del 2025, sin embargo, de la revisión de la documentación presentada por parte del área técnica de esta Subdirección, se observó que los mismos no presentan elementos técnicos suficientes para determinar la ubicación del polígono, no obstante, de la revisión de la base gráfica del Geoportal <https://geoportal.sunarp.gob.pe/sbgrl/> y el portal geográfico SBN “el área evaluada” no se encuentra sobre propiedades inscritas, ni recae sobre propiedades estatales, conforme Plano Diagnóstico N.º 0584-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE e Informe Preliminar N.º 00100-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, ambos del 14 de marzo del 2025;

14. Que, cabe señalar que, mediante Certificado de Búsqueda Catastral (S.I. N.º 29150-2022) ingresado el 28 de octubre de 2022, la Oficina Registral de Huacho de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos remitió el Informe Técnico N.º 023709-2022-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 24 de octubre de 2024, a través del cual informó “el área materia de evaluación” se ubica en una zona donde no se observa graficado antecedentes registrales;

15. Que, mediante Oficio N.º 826-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. N.º 20219-2024) presentado el 17 julio de 2024, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima remitió el Informe N.º 390-2024-GRL-GRDE/DRFPR-CEMS del 5 de julio 2024, a través del cual señaló que mediante el Informe N.º 008-2024-ACC del 3 de julio de 2024, se concluyó que “el área evaluada”, no se superpone con predios rurales, comunidades campesinas, ni con ámbitos geográficos de formalización, empero, recae parcialmente sobre el mosaico de expedientes de terrenos eriazos con número de expediente 2008403970;

16. Que, en este sentido, a fin de no afectar funciones de competencias de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, en relación con la superposición identificada sobre “el área evaluada” con el expediente de terreno eriazo 2008403970, se realizó el redimensionamiento al área identificada como “el predio”, conforme consta en el Plano Diagnóstico N.º 0584-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 14 de marzo del 2025;

17. Que, mediante Oficio N.º 281-2024-MDS/A (S.I. N.º 22278-2024) presentado el 7 de agosto de 2024, la Municipalidad Distrital de Sayan, remitió el Informe N.º 203-2024-GM/MDS del 2 de agosto de 2024, la cual en base al Informe N.º 601-2024-GDURI/MDS/AMSP del 25 de julio de 2024, en la cual señaló que “el área evaluada” se ubica en una zona eriaza, de acuerdo al Google Earth no se superpone físicamente sobre propiedad de terceros, que las constancias de posesión sobre predios rústicos es de competencia de los gobiernos regionales, empero, que realizada la consulta no se observa documentos atendidos sobre dicha zona, que la ejecución de procedimientos de saneamiento físico legal a nivel nacional está a cargo de los Gobiernos Regionales, finalmente recomendó realizar la búsqueda catastral antes

Registros Públicos;

18. Que, mediante Oficio N.º 001223-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 36253-2024) presentado el 10 de diciembre de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que sobre “el área evaluada” no se ha determinado superposición con ningún Bien Inmueble Prehispánico registrado a la fecha;

19. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 15 de agosto del 2024 se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica N.º 00230-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 12 de septiembre de 2024. Durante la referida inspección se verificó que “el área evaluada” es de naturaleza eriaza, topografía llana, con suelo arenoso y pedregoso y con vegetación propia del lugar. Asimismo, se observó que se encontraba desocupado en su totalidad;

20. Que, se realizó el requerimiento de información a la Municipalidad Provincial de Huaura mediante Oficio N.º 03913-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 28 de mayo de 2024, a fin que informe si sobre “el área evaluada”, existe propiedad y/o posesión de terceros, áreas en saneamiento físico legal, así como también si está realizando alguna acción en el marco de sus competencias, pedido que fue reiterado mediante Oficio N.º 06829-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 22 de agosto de 2024, 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 esta Superintendencia haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

21. 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 u 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 00100-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 14 de marzo del 2025;

22. Que, teniendo en cuenta que el procedimiento para la Primera Inscripción de Dominio de predios estatales se tramitó acorde a lo dispuesto por “la Directiva”; en ese sentido, dado que, a la fecha, esta Superintendencia no ha recibido información por parte de las entidades que realizan acciones de saneamiento físico – legal que implique la conclusión del procedimiento o el redimensionamiento de “el predio”; Además de que, se advierte que “el predio”: i) no cuenta con antecedentes registrales; ii) no se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas, iii) no se superpone con áreas en proceso de formalización; en consecuencia, corresponde disponer la incorporación de “el predio” a favor del Estado con la finalidad de asegurar la defensa del mismo, maximizar su uso eficiente y aprovechamiento económico y/o social;

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 00257-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de marzo de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno eriazo de 630 505,16 m², ubicado en el cerro Gamboa, al Sur del A.H. 9 de octubre, altura del Km 23,6 de la Ruta LM-659, del distrito de Sayán, provincia de Huaura y departamento Lima, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

SEGUNDO: REMITIR la presente resolución a la Zona Registral N.º VII Sede Lima – Oficina Registral de Huacho de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente en el Registro de Predios de Huacho.

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 GARCÍA WONG
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal**