



RESOLUCIÓN N° 0309-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 275-2025/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno de 433,06 m², ubicado al Este del Centro Poblado Quepepampa, 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, en ese contexto, como parte de la identificación del predio se revisó la base gráfica de predios con la que cuenta esta Superintendencia, se identificó inicialmente un área de 232 288,16 m², ubicado al Este del Centro Poblado Quepepampa, entre los distritos de Chancay y Huaral, provincia de Huaral y departamento de Lima (en adelante "el área materia de evaluación") conforme consta en el Plano Diagnóstico N.º 2572-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 26 de diciembre de 2024;

6. Que, es importante indicar que "el área materia de evaluación" fue evaluada en el expediente N.º 970-2024/SBNSDAPE; no obstante, al encontrarse superposición parcial con la partida N.º 20007504 de acuerdo a la revisión al Geoportal de SUNARP y con 8 expedientes de terrenos eriazos indicados por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima mediante Oficio N.º 217-2025-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS, se dispuso el recorte del área, producto del cual se dividió el área en dos (2) polígonos más, conforme se detalla en el Plano Diagnóstico N.º 0792-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 26 de marzo del 2025, aperturándose el presente expediente N.º 275-2025/SBNSDAPE; asimismo a efectos de poder continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio de "el predio", las consultas realizadas en el expediente N.º 970-2024/SBNSDAPE serán utilizadas en el presente expediente, dado que incluye el área de la misma;

7. Que, cabe señalar que a fin de realizar las consultas respecto de "el área materia de evaluación" a las diversas entidades, se generó el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 2578-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y la Memoria Descriptiva N.º 1040-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, en consecuencia, mediante los oficios Nros. 00077, 00078, 00079, 00080, 00081, 00099 y 00100-2025/SBN-DGPE-SDAPE todos del 6 de enero de 2025, se solicitó información a las diversas entidades: la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, la Dirección Regional de Formalización de Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, Municipalidad Distrital de Chancay y la Municipalidad Provincial de Huaral, respectivamente, a fin de determinar si "el área materia de evaluación" es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

8. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 19 de diciembre de 2024 se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica N.º 0006-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 6 de enero de 2025. Durante la referida inspección se verificó que "el área materia de evaluación" dentro del cual se encuentra el área de "el predio", es de forma irregular, de naturaleza eriaza, el suelo es de textura arenosa y presenta una topografía medianamente inclinada;

9. Que, asimismo, se observó que "el área materia de evaluación" se encuentra ocupado por mangueras de riego de polietileno, cercas de postes de madera y alambre, plantaciones y módulo de vivienda de material precario; en campo solo se identificó a un Sr. que se negó a recibir oficio alguno, e indicó que solo cuida el área, mas no dio mayor información del dueño u ocupante de lo visualizado, en ese sentido, se le entregó un comunicado y se le explico el procedimiento de primera inscripción de dominio, a fin de que envíe la documentación que otorgaría el derecho a ocupar el área, no obstante, a la fecha no se ha recibido documento respuesta alguno respecto del derecho que tendría a ocupar dicha área;

10. Que, según lo dispuesto en el numeral 6.1.3.4 de la Directiva N.º DIR-00008-2021/SBN - Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado que señala que: "No impide continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio que el predio materia de evaluación se encuentre ocupado", por lo que se puede concluir que es posible continuar con el presente procedimiento;

11. Que, mediante Oficio N.º 000067-2025-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 01318-2025) presentado el 15 de enero de 2025, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de

Cultura informó que “el área materia de evaluación” se encuentra superpuesto con el Bien Inmueble Prehispánico: Sitio Arqueológico “Pampa del Inca” que cuenta con un expediente técnico en proceso de aprobación y su plano se encuentra publicitado en el SIGDA;

12. Que, respecto a la superposición descrita precedentemente, se debe tener en cuenta la protección que el Estado efectúa sobre estos bienes, dada su condición de patrimonio cultural de la Nación, conforme lo establece el Artículo 21° de la Constitución Política del Perú en concordancia con el Artículo 6° de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación. En ese sentido, la presencia de un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación dentro del predio sólo constituye una restricción al ejercicio de las atribuciones inherentes al derecho de propiedad que el Estado ejerce, mas no impide continuar con el proceso de inmatriculación;

13. Que, mediante Oficio N.º 0092-2025-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.º 01692-2025) presentado el 18 de enero del 2025, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, remitió el Informe N.º 0007-2025-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR/KACH del 13 de enero de 2025, a través del cual 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;

14. Que, mediante Oficio N.º 00017-2025-SUNARP/ZRIX/UREG/SOD/HUARAL/PUB (S.I. 02191-2025) presentado el 23 de enero del 2025, la Oficina Registral de Huaral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, remitió el Informe Técnico N.º 001883-2025-Z.R.N.IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 21 de enero de 2025, a través del cual informó que “el área materia de evaluación” dentro del cual se encuentra “el predio”, se encuentra en un área donde no se ha identificado antecedente registral;

15. Que, mediante Oficio N.º D000776-2025-COFOPRI-OZLC (S.I. N.º 02868-2025) presentado el 30 de enero de 2025, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que, “el área materia de evaluación” se ubica en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

16. Que, mediante Oficio N.º 217-2025-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. N.º 03276-2025) presentado el 4 febrero de 2025, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima remitió el Informe N.º 092-2025-GRL/GRDE/DRFPR-CEMS del 28 de enero 2025, a través del cual señaló que, “el área materia de evaluación” se superpone con 8 expedientes de terrenos eriazos nros: 2649, 1832, 2008096883, 2008096885, 2008096890, 2008096897, 2008404799 y 2008452905;

17. Que, mediante Oficio N.º 103-2025-GM/MPH (S.I. N.º 05726-2025) presentado el 24 febrero de 2025, la Municipalidad Provincial de Huaral, remitió el Informe Técnico N.º 012-2025-BGM/SOPDT/GDUR/MPH del 4 de febrero del 2025, a través del cual señaló que, “el área materia de evaluación” no se encuentra inmerso en algún proceso de formalización o dentro del Convenio Específico de Cooperación Interinstitucional con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) para el proyecto denominado “Ampliación y Fortalecimiento Institucional para la formalización y titulación de predios urbanos del distrito de Huaral, provincia de Huaral, departamento de Lima”, asimismo, no cuenta con información sobre “el área materia de evaluación” existe propiedad y/o posesión de terceros;

18. Que, asimismo, se precisa que parte de los expedientes de terrenos eriazos tramitados ante la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima identificados en el considerando décimo sexto, forman parte de “el área materia de evaluación” identificada en campo de acuerdo a la Inspección Técnica realizada;

19. 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 y evitar afectar derechos de terceros sobre “el área materia de evaluación”, así como de la revisión de la base grafica – BGR SUNARP, se realizó el redimensionamiento al área identificada como “el predio”, obteniendo además producto de esto, dos áreas discontinuas de 433,06 m² (“el predio”) y 266,95 m² el cual es evaluado en el expediente 274-2025/SBNSDAPE, conforme consta en el Plano Diagnóstico N.º 0792-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 26 de marzo del 2025;

20. Que, mediante Oficio N.º 00099-2025/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 13 de enero de 2025, se requirió información a la Municipalidad Distrital de Chancay, a fin que informe si existe propiedad y /o posesión de terceros o áreas en saneamiento físico legal sobre “el área materia de evaluación”, pedido que fue reiterado mediante Oficio N.º 01832-2025/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 10 de marzo de 2025, 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, mediante Informe Preliminar N.º 00135-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 27 de marzo de 2025, se realizó la revisión de bases gráficas, advirtiéndose lo siguiente: **i)** revisado el Geoportal de SIGDA del Ministerio de Cultura, se advirtió que “el predio” no recae sobre monumentos arqueológicos; **ii)** revisado el Geoportal de SICAR y el Sistema Catastral Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, se observó que “el predio” no se encuentra sobre predios rurales ni comunidades campesinas ni pueblos indígenas; **iii)** revisado el Geoportal de SUNARP, se advirtió que “el predio” no recae sobre propiedades inscritas y/o antecedentes registrales; **iv)** revisado el Geoportal de GEOLOMERA, se verificó que, “el predio”, no recae sobre ecosistemas de lomas de Lima; y **v)** Revisado el Geocatastro, se ha verificado que, “el predio”, no recae sobre CUS ni sobre procesos judiciales seguidos o en contra la SBN;

22. 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 00135-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 27 de marzo de 2025;

23. Que, teniendo en cuenta lo sustentado en los considerandos precedentes, se advierte 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 001-2025/SBN del 03 de enero de 2025 y el Informe Técnico Legal N.º 0343-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de abril de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno eriazado de 433,06 m², ubicado al Este del Centro Poblado Quepepampa, 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 su 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 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**