



## **RESOLUCIÓN N° 0334-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 25 de abril del 2025

### **VISTO:**

El Expediente N.° 199-2019/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno de 279 796,84 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del Km 19,7 de la ruta LM-659, a 3,7 Km al Noreste del Centro Poblado La Unión y 3,3 Km al Suroeste del Cerro Quispe, en el distrito de Sayán, provincia de Huaura 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”<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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>3</sup> (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

<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.

<sup>3</sup> 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 384 805,60 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del Km 19,7 de la Ruta LM-659, a 3,7 Km al Noreste del Centro Poblado “La Unión” y 3,3 Km al Suroeste del cerro Quispe, distrito de Sayán, provincia de Huaura, departamento de Lima (en adelante “el área materia de evaluación”) conforme consta en el Plano Perimétrico - Ubicación N.º 0464-2019/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva N.º 0260-2019/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, a fin de actualizar y realizar las consultas respecto de “el área materia de evaluación” a las diversas entidades, mediante los oficios Nros. 04772, 04773, 04774, 04775, 04777, 04779 y 04780-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 13 de junio de 2024, se solicitó información a las diversas entidades: la Municipalidad Provincial de Huaura, 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 Sayán, Dirección Regional de Formalización de Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, respectivamente, a fin de determinar si “el área materia de evaluación” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio N.º 00469-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SOD/HUACHO/PUB (S.I. 19185-2024) presentado el 8 de julio del 2024, la Oficina Registral de Huacho de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, remitió el Informe Técnico N.º 017710-2024-Z.R.N.IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 1 de julio de 2024, a través del cual informó que “el área materia de evaluación”, dentro del cual se encuentra “el predio”, se encuentra en zona donde no se ha identificado antecedentes registrales; lo cual guarda relación con lo advertido en el Informe Preliminar N.º 00136-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 27 de marzo de 2025, dentro del cual se indica entre otros puntos que, de acuerdo a la Base Gráfica de SUNARP, “el predio” no se encontraría sobre propiedades inscritas;

8. Que, mediante Oficio N.º 000589-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 19317-2024) presentado el 9 de julio de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que “el área materia de evaluación” no se encuentra superpuesto con ningún Bien Inmueble Prehispánico registrado a la fecha;

9. Que, mediante Oficio N.º 910-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. N.º 21064-2024) presentado el 25 julio de 2024, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima remitió el Informe N.º 437-2024-GRL-GRDE/DRFPR-CEMS del 18 de julio de 2024, a través del cual señaló que mediante el Informe N.º 030-2024-ACC del 16 de julio de 2024, a través del cual señaló que, “el área materia de evaluación” no se superpone con predios rurales de la base de catastro rural, Comunidades Campesinas, ni con ámbitos geográficos de formación de la propiedad rural, empero, se superpone con 2 expedientes de acuerdo al mosaico de expedientes de terrenos eriazos nros: 495730-2018-DIREFOR y 2008401208;

10. Que, mediante Oficio N.º 1107-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.º 21270-2024) presentado el 30 de julio 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 0161-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH del 18 de junio del 2024, donde concluyó que se deberá realizar la consulta en la siguiente URL: [https://winImprap09.midagri.gob.pe/winImprap13/rest/services/ogc/Catastro\\_Rural/MapServer](https://winImprap09.midagri.gob.pe/winImprap13/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;

11. Que, mediante Oficio N.º 280-2024-MDS/A (S.I. N.º 22272-2024) presentado el 7 de agosto de 2024, la Municipalidad Distrital de Sayán, remitió el Informe N.º 201-2024-GM/MDS del 2 de agosto del 2024 e Informe Técnico N.º 0116-2024-LSTH/SGOPHUYC/GDUYR-MDS del 5 de julio de 2024, en los cuales señaló que, “el área materia de evaluación” se superpone con un contribuyente registrado en el Sistema Informático Municipal Integrado (SIMI), identificado como Fruto de Oro SAC, además que revisado el Proyecto especial de titulación de tierras y catastro rural, no se identificó predios o parcelas en superposición y que la zona de estudio se ubica en zona eriaza y que los procedimientos de saneamiento físico legal de formalización de los predios rústicos y de tierras eriazas están a cargo de los gobiernos regionales;

12. Que, mediante Oficio N.º D005131-2024-COFOPRI-OZLC (S.I. N.º 23007-2024) presentado el 14 de agosto 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;

13. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 11 de julio de 2024 se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica N.º 00157-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 19 de julio de 2024. Durante la referida inspección se verificó que “el área materia de evaluación” es de forma irregular, de naturaleza eriaza, con suelo compuesto de arena, limo y arcilla, con una topografía ondulada y una pendiente que va de plana a moderada;

14. Que, asimismo, se observó que “el área materia de evaluación” se encuentra ocupado por parcialmente por parcelas agrícolas por sistema de riego de goteo tecnificado, dos reservorios de agua, asimismo, se identificó a una señora y familiares que informaron que ocupan el predio, sin embargo, se negaron a ser notificados y a identificarse; continuando con la inspección, por el lado este de “el área materia de evaluación”, se observó que se encontraba ocupado por parcelas de cultivo del Fundo El Paraíso, el administrado se negó a ser notificado, cabe indicar que, en ambos casos se les explicó el procedimiento y se le entregó un comunicado;

15. Que, al momento de realizar la inspección técnica, las personas que se encontraban en ocupación del “área materia de evaluación” se negaron a recibir los Oficios de consulta respecto a la ocupación que vienen ejerciendo, impidiendo que se realice el descarte respecto de los derechos de propiedad no registrados o publicitados que pudieran existir;

16. Que, de lo señalado en el considerando precedente, así como de la información brindada por SUNARP y por la Municipalidad Distrital de Sayán, se ha podido determinar que no existirían derechos de propiedad de terceros ni ocupantes que pudieran ser identificados para realizar una debida notificación, dado que la Municipalidad antes mencionada solo señaló el registro de un (1) contribuyente (Fruto de Oro SAC.) en el “área materia de evaluación”.

17. En ese sentido, de lo advertido en el considerando decimo primero, mediante Oficio N.º 09679-2024/SBN-DGPE-SDAPE recepcionado el 11 de diciembre del 2024, 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 143º y 144º del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 “Ley de Procedimiento Administrativo General” aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que esta Superintendencia haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

18. Que, asimismo, cabe señalar 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;

19. Que, en ese sentido, mediante Oficio N.º 00295-2025/SBN-DGPE-SDAPE se le notificó al

administrado del Fundo El Paraíso, con fecha 20 de enero del 2025, obteniendo respuesta mediante documento s/n (S.I. 02381-2025) ingresado el 24 de enero del 2025, a través del cual el administrado señaló que, el área que ocupa es su propiedad y es denominado Santana, ubicado en la Irrigación Santa Rosa, del distrito de Sayán, con un área de 30 hectáreas que corre inscrito en la Partida N° 50001021 del Registro de Predios de Huacho, además que fue adquirido mediante sentencia judicial del 12 de enero de 1988, donde constan el área, linderos y medidas perimétricas;

**20.** Que, de la revisión de la mencionada partida y del cruce de base, se observó que el área de la partida discrepa con el área ocupada, en ese sentido, se solicitó mayor información al administrado mediante oficio N.° 01162-2025/SBN-DGPE-SDAPE, asimismo, mediante Oficio N.° 02450-2025/SBN-DGPE-SDAPE se solicitó los Títulos Archivados de la Partida N° 50001021 a los Registro de Predios de Huacho de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, es por ello que a fin de continuar con el procedimiento de un área de 76 264,98 m<sup>2</sup> la cual sería el área superpuesta con la partida N° 50001021, será evaluada en el expediente N.° 280-2025/SBN-DGPE-SDAPE;

**21.** 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 noveno, forman parte de “el área materia de evaluación” identificada en campo de acuerdo a la Inspección Técnica realizada;

**22.** 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, un área discontinua de 260,00 m<sup>2</sup>, el cual es evaluado en el expediente 279-2025/SBNSDAPE, conforme consta en el Plano Diagnóstico N.° 0812-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 27 de marzo del 2025;

**23.** Que, mediante Oficio N.° 04772-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 21 de junio de 2024, se requirió información a la Municipalidad Provincial de Huaura, 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.° 06652-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 12 de agosto de 2025, para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles, de conformidad a lo establecido por el artículo 56° de la Ley N.° 30230; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que esta Superintendencia haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

**24.** Que, mediante Informe Preliminar N.° 00136-2025/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 la Base Temática del MCULTURA – BDPI, remitido por el Viceministerio de Interculturalidad del Ministerio de Cultura (S.I. N.° 19139-2024), “el predio” no recae sobre comunidades campesinas, comunidades nativas y/o pueblos indígenas u originarios, **iii)** 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; **iv)** revisado el Geoportal de SUNARP, se advirtió que “el predio” no recae sobre propiedades inscritas; y, **v)** revisado el Geoportal Geográfico SBN, “el predio”, no recae sobre propiedades estatales;

**25.** 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.° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.°

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno eriazo de 279 796,84 m<sup>2</sup>, ubicado al a la altura del Km 19,7 de la ruta LM-659, a 3,7 Km al Noreste del Centro Poblado La Unión y 3,3 Km al Suroeste del Cerro Quispe, en el distrito de Sayán, provincia de Huaura 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 Huacho 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese. -**

**Firmado por**  
**CARLOS ALFONSO GARCIA WONG**  
**Subdirector**  
**Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal**