



RESOLUCIÓN N° 0536-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de mayo del 2025

VISTO:

El Expediente n.° 167-2024/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno rural de 5 522,73 m² (0,5523 ha), ubicado al norte de la Quebrada Uchual a una distancia de 1,50 Km de la Red Vial Nacional LI-816, del distrito de Usquil, provincia de Otuzco, departamento de la Libertad (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 regulado en el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151¹ (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 aprobado por la Resolución n.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022 (en adelante "Texto Integrado del ROF de la SBN") la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico-legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor;

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;

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18° de "la Ley", "Las

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

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.

entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP (...); 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, se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose el área correspondiente a 456 449,47 m² (45,644 9 ha) ubicado al norte de la Quebrada Uchual a una distancia de 1,5 Km. de la Red Vial LI-816, distrito de Usquil, provincia de Otuzco, departamento de La Libertad, conforme consta en la Memoria Descriptiva n.º 0096-2024/SBN-DGPE-SDAPE y el Plano Perimétrico-Ubicación n.º 0252-2024/SBN-DGPE-SDAPE, que se encontraría sin inscripción registral (en adelante “área materia de evaluación”);

6. Que, mediante Oficios nros. 01281, 01282, 01283, 01284, 01285, 01286 y 01287-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 29 de febrero de 2024, se ha solicitado información a las siguientes entidades: , Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Municipalidad Distrital de Usquil, Municipalidad Provincial de Otuzco, Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, Gobierno Regional de La Libertad, y Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, respectivamente, a fin de determinar si el “área materia de evaluación” es susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio n.º 241-2024-MPO (S.I n.º 06818-2024) presentado el 14 de marzo de 2024, la Municipalidad Provincial de Otuzco remitió el Informe n.º 0388-2024-GIAT-MPO/ONRG e Informe N° 110-2024-GIAT-SGCAT.MPO/MAÁC, a través de los cuales informa que sobre el “área materia de evaluación” se presentó la consulta de derecho de servidumbre por la empresa “Minera Boro Misquichilca S.A.”, siendo que se verificó que se encuentra como áreas libre en el que no se ha podido verificar si existe derecho de propiedad inscrita, posesión de terceros o áreas en saneamiento físico legal, o procedimiento existente realizado en la referida Municipalidad;

8. Que, mediante Documento s/n (S.I n.º 08070-2024) presentado el 26 de marzo de 2024, la Gerencia Regional de Administración y Adjudicación de Terrenos del Gobierno Regional de La Libertad remitió el Informe n.º 000014-2024-GRLL-GGR-GRAAT-SGPR-WPM del 25 de marzo de 2024 e Informe n.º 000093-2024-GRLL-GGR-GRAAT-SGPR-ABL, a través de los cuales se informó que el “área materia de evaluación” se ubica en una **zona no catastrada**, sin expedientes TUPA, sin diagnóstico; asimismo, no se superpone con Comunidades Campesinas. Por otro lado, se deja constancia que se procedió a verificar la autenticidad y veracidad del documento presentado por dicha entidad, de acuerdo a lo establecido en la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. N.º 026-2016-PCM, realizando la consulta a través de la siguiente dirección web: <https://sgd.regionlalibertad.gob.pe:8181/verifica/inicio.do>, donde se verificó que el documento antes referido tiene la siguiente numeración: Oficio N.º 000334-2024-GRLL-GGR-GRAAT del 26 de marzo de 2024 y se encuentra debidamente suscrito por el Gerente Regional de Administración y Adjudicación de Terrenos(e), el cual obra en el expediente físico;

9. Que, mediante Oficio n.º 174-2024-MDU/A (S.I n.º 09014-2025) presentado el 05 de abril de 2024, la Municipalidad Distrital de Usquil remitió el Informe n.º 275-2024-GOPDT-GM-MDU/TMTI e Informe n.º 033-2024-SGPCHU-GOPDT-MDU/AERV, a través de los cuales informó que sobre el “área materia de evaluación”, se realizó una inspección in situ identificándose que existen propietarios con documentación privada sin legalización;

10. Que, mediante Oficio n.º D000330-2024-COFOPRI-OZLIB (S.I n.º 09085-2024) presentado el 05 de abril de 2024, la Oficina Zonal de La Libertad del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que no se encuentra realizando el proceso de diagnóstico técnico legal del “área materia de evaluación”; asimismo, esta no cumple con los requisitos para ser incorporada a los procesos de formalización que efectúa COFOPRI;

11. Que, mediante Oficio n.º 000288-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I n.º 09141-2024) presentado el 08 de abril de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que el “área materia de evaluación” no se encuentra superpuesto con ningún Bien Inmueble Prehispánico;

12. Que, mediante Oficio n.º 0527-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I n.º 09418-2024) presentado el 09 de abril de 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 0013-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-JIOP mediante el cual señala que se deberá de realizar la consulta al Gobierno Regional de La Libertad, respecto de el “área materia de evaluación”;

13. Que, a fin de determinar la existencia de antecedentes registrales que afecten el “área materia de evaluación”, mediante Oficio n.º 00776-2025-SUNARP/ZRV/UREG/PUB (S.I n.º 09300-2025) presentado el 21 de marzo de 2025, la Zona Registral n.º V – Oficina Registral de Trujillo, remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 19 de marzo de 2025, elaborado en base al Informe Técnico n.º 003501-2025-Z.R.NºV/UREG/CAT del 13 de marzo de 2025, mediante el cual informó que el “área materia de evaluación” se encuentra en una zona donde no se ha sido identificado propiedad inscrita que pueda afectarlo. Asimismo, señala que el polígono materia de consulta se ubica parcialmente sobre las concesiones mineras “LAS LAGUNAS 32” (Código 010024702), inscrita en la partida n.º 11016646 del Registro de Concesiones Mineras, y “LOS GOITOS 1”, el cual no cuenta con inscripción;

14. Que, respecto de la superposición con dos concesiones mineras, resulta importante señalar que, mediante el artículo 9º del D.S. n.º 014-92-EM, del Texto Único de la Ley General de Minería, menciona que la concesión minera es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentra ubicada y otorga al titular el derecho a la exploración y explotación de los recursos minerales concedidos que se encuentran dentro de un sólido de profundidad indefinida. En tal sentido, queda establecido que el Estado no otorga la propiedad al concesionario sobre el terreno en donde se le entregó la concesión minera, por ello el hecho que exista una concesión no afecta el procedimiento de primera inscripción de dominio que se viene tramitando;

15. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 00049-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 03 de mayo de 2024, durante la inspección de campo realizada el día 16 de abril de 2024, se pudo verificar que el predio es de naturaleza rural, de forma irregular con topografía accidentada; al momento de la inspección el “área materia de evaluación” se encontraba parcialmente ocupado;

16. Que, mediante la S.I n.º 17844-2024 (presentada el 26 de junio de 2024), S.I. n.º 27100-2024 (presentada el 19 de setiembre de 2024), S.I. n.º 30136-2024 (presentado el 18 de octubre de 2024), y S.I. 36144-2024 (presentado el 10 de diciembre de 2024), el señor Emilio Castillo Vare adjuntó copia del Primer Testimonio de Compraventa de fecha 05 de octubre de 1943 del predio denominado “La Capellanía”, acompañado del Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva, suscritos por verificador catastral;

17. Que, mediante la S.I. n.º 27102-2024 (presentada el 19 de setiembre de 2024) y S.I. 36142-2024 (presentada el 10 de diciembre de 2024), referidos al Expediente n.º 365-2024/SBNSDAPE, la señora Lucinda Eveliana Huacanjulca Castillo remite, entre otros documentos, copia del Segundo Testimonio de Compraventa de fecha 26 de febrero de 1931 del predio denominado “Pampa de Induday”, acompañado del Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva correspondiente, suscritos por verificador catastral;

18. Que, dada la antigüedad del Segundo Testimonio de Compraventa de fecha 26 de febrero de 1931 del predio denominado “Pampa de Induday”, así como del Primer Testimonio de Compraventa de fecha 05 de octubre de 1943 del predio denominado “La Capellanía” y, al no contar este con documentación técnica que pueda determinar el área correspondiente a dicho predio, se realizó la consulta a la Dirección de Normas y Registro, mediante el Memorándum n.º 02836-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de julio de 2024, a través del cual entre otros temas, se consultó, respecto a si un verificador catastral podría dar fe de la ubicación de un área que se encuentra contemplada en un título de dominio que carezca de documentación técnica;

19. Que, mediante Memorándum n.º 02093-2024/SBN-DGPE del 09 de setiembre de 2024, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal trasladó el Memorándum n.º 00276-2024/SBN-DNR del 5 de setiembre de 2024, a través del cual la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia remitió el Memorándum n.º 00502-2024/SBN-DNR-SDNC, elaborado por la Subdirección de Normas y Capacitación, el cual señaló entre otros temas que, *“(…) Sin perjuicio de ello, nada obsta para que en aquellos casos en los no exista documentación de carácter técnico como planos o memorias descriptivas del referido título, pueda producirse el levantamiento de esta a partir de la situación fáctica que se desprenda en campo, apoyándose en la intervención de un verificador catastral, el cual, de acuerdo con las normas de la materia, será responsable por los planos y*

memorias descriptivas que elabore producto del levantamiento catastral y su concordancia con la realidad física. Será en el marco de la prevalencia de la información catastral en la que la información técnica proporcionada por el verificador catastral sirva de sustento siempre que aquella arribe a la individualización del predio al que se hace mención en el título de dominio que presente el ocupante. (...)”;

20. Que, adicionalmente a lo señalado en el considerando precedente, en la Directiva n.º 01-2010-SNCP/CNC del Reglamento del Índice del Verificador Catastral, señala en el artículo 21 que dentro de las funciones del Verificador Catastral se encuentran las siguientes: “(...) 1. Realizar el levantamiento catastral de los predios ubicados en la zona no catastrada, conforme a la normativa del SNCP; 2. Elaborar y suscribir los planos, memoria descriptiva y otros documentos gráficos y alfanuméricos generados como producto del levantamiento catastral, la misma que debe guardar concordancia con la realidad física (...)”. En ese sentido, teniendo en cuenta lo señalado por el Gobierno Regional de La Libertad en el octavo considerando, el “área materia de evaluación” se encuentra ubicada en área no catastrada; por lo que, el verificador catastral tendría competencias sobre la referida área;

21. Que, en ese sentido, si bien los Testimonios de Compraventa carecen de documentos técnicos que permitan identificar las áreas de los predios denominados: “Pampa de Induday” y “La Capellanía”, estos fueron acompañados de planos perimétricos y memorias descriptivas los cuales fueron suscritos por verificador catastral; por lo que, de acuerdo lo señalado en los considerandos decimo noveno y vigésimo, corresponde tomar por válida la documentación presentada y evaluar la misma a fin de determinar el área que estaría superpuesta con el “área materia de evaluación”;

22. Que, con la finalidad de no afectar propiedad de terceros se procedió a evaluar la documentación detallada en los considerandos décimo sexto y décimo séptimo, determinando que los predios denominados “Pampa de Induday” y “La Capellanía” se superponen parcialmente con el “área materia de evaluación”; por lo que, a efectos de salvaguardar los derechos del Estado se ha visto por conveniente redimensionar el “área materia de evaluación” obteniendo dos (02) áreas discontinuas, las cuales no presentan antecedentes registrales. Las áreas son las siguientes: PREDIO N° 1 con área 5 522,73 m² evaluado en el presente expediente, correspondiente a “el predio”; y, PREDIO 2 con área 143,42 m² (Expediente N.º 538-2025/SBNSDAPE), conforme consta en el Plano Diagnostico n.º 1576-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE;

23. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, conforme a lo señalado en el Plano Diagnostico n.º 1576-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 23 de mayo de 2025, se precisa que “el predio” no se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas, Pueblos Indígenas y/u Originarios, ello conforme a información que obra en 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);

24. Que, con la finalidad de continuar con el presente procedimiento, se elaboró la documentación técnica que sustentará la emisión de la resolución correspondiente, es decir el Plano Perimétrico-Ubicación n.º 1727-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva n.º 791-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

25. Que, en virtud de las acciones descritas en los considerandos precedentes, se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con Comunidades Campesinas, ni con áreas en proceso de formalización; por lo que, en consecuencia, corresponde continuar con el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “Texto Integrado del ROF de la SBN”, la “Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN”, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0603-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de mayo de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno rural de 5 522,73 m² (0,5523 ha), ubicado al norte de la Quebrada Uchual a una distancia de 1,50 Km de la Red Vial Nacional LI-816, del distrito de Usquil, provincia de Otuzco, departamento de la Libertad, según el plano y

memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

SEGUNDO: Remitir la presente resolución a la Zona Registral n.º V – Oficina Registral de Otuzco de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente en el Registro de Predios de Otuzco.

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