

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0540-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de mayo del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 209-2025/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno de **1 304,41 m²** (0,1304 ha), ubicado en la ladera Oeste de los Cerros Salinas, aproximadamente a 25 metros al Este del Cementerio Municipal de Chancay, 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 (en adelante "la Ley") y su Reglamento² (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA, (en adelante "Texto Integrado del ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es la unidad orgánica encargada de 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;

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,

¹ 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.

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 (en adelante “La Directiva N.° DIR-00008-2021/SBN”);

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18 de “la Ley”, *“las 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;

Respecto de la primera inscripción de dominio de “el predio”

5. Que, inicialmente el área del presente procedimiento venía siendo evaluada en el expediente N.° 199-2020/SBNSDAPE; sin embargo, de la evaluación realizada a la documentación obrante en dicho expediente y de lo advertido en la inspección técnica realizada el 19 de diciembre del 2024, el polígono evaluado quedó dividido en diversas áreas discontinuas, las cuales serán evaluadas de manera independiente, siendo una de ellas el área de 1 304,41 m² (0,1304 ha), la cual es materia de evaluación en el presente expediente (209-2025/SBNSDAPE); en consecuencia, las consultas realizadas en el expediente N.° 199-2020/SBNSDAPE, así como la Ficha Técnica N.° 00008-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de enero de 2025, serán utilizadas en el presente procedimiento, dado que el área de dichas consultas y de la Ficha Técnica antes indicada, incluyen al área que es materia de evaluación en el presente procedimiento de primera inscripción de dominio;

6. Que, en ese sentido, con la finalidad de realizar las consultas a las entidades competentes respecto del expediente N.° 199-2020/SBNSDAPE, se generó el Plano Perimétrico – Ubicación N.° 361-2020/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.° 0227-2020/SBNDGPE-SDAPE respecto de un área de 2 225 579,36 m² ubicada en la Ladera Norte y Este de Los Cerros Salinas, distrito de Chancay, provincia de Huaral y departamento de Lima (en adelante “el área materia de evaluación”;

7. Que, mediante Oficios Nros. 09057, 09060, 09061, 09062, 09063, 09064 y 09065/SBN-DGPE-SDAPE, todos del 08 de noviembre del 2024, se requirió 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 materia de evaluación” resulta susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

8. Que, mediante Oficio N.° 1789-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.° 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.° 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;

9. 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.Nº IXSEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 26 de noviembre de 2024, a través del cual informó que “el área materia de evaluación” se encuentra en zonas donde no se ha encontrado graficados ámbitos inscritos registrales;

10. 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 “ 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 materia de evaluación”;

11. Que, mediante los Oficios Nros. 09919, 09921 y 09923-2024/SBN-DGPE-SDAPE, 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;

12. 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 materia de evaluación” no se superpone con ningún Bien Inmueble Prehispánico registrado, a la fecha;

13. 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 materia de evaluación” se ubica en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha; 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. 026-2016-PCM, realizando la consulta a través de la siguiente dirección web: <https://interoperabilidad.cofopri.gob.pe/validadorDocumental> donde se verificó que el documento antes referido tiene la siguiente numeración: Oficio n.º D008391-2024-COFOPRI-OZLC y se encuentra debidamente suscrito por el jefe de la Oficina Zonal de Lima y Callao, el cual obra en el expediente físico;

14. 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 DEL 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;

15. 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 materia de 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;

16. Que, asimismo en “el área materia de 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, del 19 de diciembre de 2024. De igual manera, por el lado sur de “el área materia de 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 del 19 de diciembre de 2024;

17. 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 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, a la fecha, el plazo otorgado ha expirado sin que esta Superintendencia haya recibido la información solicitada;

18. 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 materia de evaluación” se superpone con 4 expedientes de adjudicación de terrenos eriazos, sin embargo, en el archivo digital se observan 6 expedientes (poligonales);

19. 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 materia de 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;

20. 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 materia de evaluación” no presenta propiedad, posesión de terceros ni áreas con saneamiento físico legal;

21. 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 gráfica 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 materia de evaluación”;

22. Que, ante la situación señalada en los párrafos precedentes y considerando la superposición de las poligonales de los expedientes de terrenos eriazos y el área ocupada, se procedió al recorte de “el área materia de evaluación” obteniendo tres (03) áreas discontinuas que han sido evaluada en diferentes expedientes. Asimismo, se elaboró el Plano Diagnóstico N.º 1038-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 16 de abril de 2025, mediante el cual se evaluó la información remitida por la Subdirección de Catastro y Cartografía de la DIREFOR (S.I N.º 05579-2025) y la información obtenida de la inspección de campo (Ficha Técnica n.º 00008-2025/SBN-DGPE-SDAPE), considerándose conveniente unificar las dos (02) zonas discontinuas ocupadas por edificaciones teniendo el espacio intermedio entre ellas, la misma que será, materia de evaluación en el presente expediente con un área de 5 234,04 m² (0,5234 ha) en adelante “el área materia de evaluación 2”;

23. Que, con la finalidad de continuar con la evaluación de “el área materia de evaluación 2” se elaboraron los siguientes documentos: Plano Perimétrico – Ubicación N.º 1046-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva N.º 465-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE;

24. Que, con fecha 23 de abril de 2025, se realizó la inspección técnica de “el área materia de evaluación 2”, conforme a lo señalado en la Ficha Técnica N.º 00122-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de mayo de 2025, donde se observó que el área materia de inspección es de naturaleza eriaza, rodeada de un entorno en expansión urbana y presenta una topografía de pendiente inclinada, es de forma irregular, suelo rocoso, con presencia de textura arenosa y presencia de tuberías que sirven para el riego por goteo; asimismo, en dicha ficha se precisó que durante el recorrido de la inspección técnica se verificó 2 áreas de ocupación los cuales se encuentran ocupados por viviendas y para uso agrícola. De las áreas identificadas se notificó al Sr. Felipe Lloclla Paredes y Sr. James Alexander Huayta Solano el cual alegó que la totalidad del predio de inspección es de propiedad privada y que se viene siguiendo un proceso judicial de Prescripción Adquisitiva contra la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad (DIREFOR DE LA REGION LIMA PROVINCIAS);

25. Que, mediante los Oficios Nros. 3155 y 3156-2025/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 23 de abril de 2025, se solicitó información a los ocupantes identificados al momento de realizar la inspección, a fin que puedan sustentar el derecho que tendrían respecto al área que vienen ocupando;

26. Que, en ese sentido, mediante Solicitud S/N (S.I. N.º 14872-2025) presentado el 07 de mayo de 2025, la Sra. María Doris Solano Rodríguez y la Sucesión Intestada de Alejandro Huayta Paredes remite información respecto de la ocupación que ostentan sobre “el área materia de evaluación 2”, señalando que sobre la mencionada área existe un proceso judicial sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio (Expediente 006-2021-0-1310-JR-CI-0), adjuntando entre otros documentos el cargo de la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio presentada ante la Corte Superior de Justicia de Huarura;

27. Que, asimismo, mediante Solicitud S/N (S.I. N.º 14882-2025) presentado el 07 de mayo de 2025, el Sr. Felipe Llocca Paredes remite información respecto de la ocupación, para lo cual adjunto entre otros documentos, la Copia de la Inspección Judicial de Constatación de Posesión, emitido por el Juzgado de Paz de Primera Nominación y copia de la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Chancay; en ese sentido de la documentación remitida se ha podido determinar que el ocupante no tiene derechos de propiedad respecto del área que ocupa;

28. Que, es pertinente mencionar que teniendo en cuenta lo informado en el considerando vigésimo sexto, se procedió a reconstruir el polígono materia de prescripción y a efectuar el cruce gráfico con “el área materia de evaluación 2”; verificándose una superposición parcial de 3 930,62 m². En ese sentido, se procedió a redimensionar “el área materia de evaluación 2” a 1 304,41m² (que corresponde al área de “el predio”), conforme consta en el Plano Diagnóstico N.º 1722-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 29 de mayo de 2025;

29. Que, teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes, se desprende que no existe afectación alguna a derechos de propiedad de terceros; asimismo, de la información remitida por las diversas entidades, se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con propiedad de terceros, áreas materia de formalización, Comunidades Campesinas o Nativas; 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 “el Reglamento”, el “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 0604-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de mayo de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo de **1 304,41 m²** (0,1304 ha), ubicado en la ladera Oeste de los Cerros Salinas, aproximadamente a 25 metros al Este del Cementerio Municipal de Chancay, en el distrito de Chancay, provincia de Huaral y departamento de Lima, según el Plano y la Memoria Descriptiva que sustentan la presente resolución.

SEGUNDO: REMITIR la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta, a la Zona Registral N.º IX– Oficina Registral de Huaral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

TERCERO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones

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), el mismo día de su publicación.

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

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